

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

Конаковский район,  
пгт. Новозавидовский

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012

**Общество с ограниченной ответственностью «Строитель-плюс»**, ИНН: \_\_\_\_, ОГРН: \_\_\_\_, дата регистрации: \_\_\_\_\_ наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Московской области, КПП: \_\_\_\_, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Подольский район, пос. Дубровицы, д.34, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице

\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, с одной стороны, и и гр. **ФИО**, XX XX 19XX года рождения, место рождения: XXXXXX, гражданство: XXXXX, пол: XXXXXXX, паспорт XX XX XXXXXX, выданный XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXX 20XX года, код подразделения XXX-XXX, зарегистрирован XX по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор (далее Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 10-этажный многоквартирный дом (далее – Дом), расположенный по строительному адресу: Тверская область, Конаковский район, пгт. Новозавидовский, ул. Октябрьская, дом № 63, корпус №1 (согласно Справке Администрации городского поселения поселка Новозавидовский № 660 от 03.07.2012г.) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать его Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Договор аренды земельного участка №47 от 16 марта 2001 года, заключенный между Администрацией пгт. Новозавидовский и ОАО «Нетрадиционные технологии и производство», зарегистрированный Конаковским филиалом Учреждения юстиции Тверской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.04.2001 г. № рег. 69-01/15-05/2001-0185.

- Дополнительное соглашение от 24.07.2007 г. к договору аренды земельного участка №47 от 16 марта 2001 года, заключенное между Администрацией городского поселения поселка Новозавидовский и ООО «Нетрадиционные технологии и производство», зарегистрированное Управлением Федеральной регистрационной службы по Тверской области 03.09.2007 г. № рег. 69-69-14/041/2007-278.

- Дополнительное соглашение от 21.04.2008 г. к договору аренды земельного участка №47 от 16 марта 2001 года, заключенное между Администрацией Конаковского района и ООО «Нетрадиционные технологии и производство», зарегистрированное Управлением Федеральной регистрационной службы по Тверской области 12.05.2008 г. № рег. 69-69-14/025/2008-39.

- Договор от 25 августа 2011 г. о переходе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №47 от 16 марта 2001 года, заключенный между ООО «Нетрадиционные технологии и производство» и ООО «Строитель-плюс», зарегистрированный в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области Конаковский отдел 04.10.2011 г. № рег. 69-69-14/031 /2011-014.

- разрешение на строительство №1056910026139-28 от 14 октября 2011 года.

- Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СРО-0087.2-5074012017-С-121 от 31 декабря 2010 г., выданное НП «Саморегулируемая организация «Союз инженерных предприятий Московской области».

- Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №СД-0461-12112010-П-5074012017-1 от 12 ноября 2010 г., выданное НП «Саморегулируемая организация в области проектирования «ПРОЕКТ».

- Проектная декларация, опубликованная в г. Конаково «06» июля 2012г. в общественно-политической газете «Заря» № 26 (10274).

1.3. Согласно проектной документации Дом имеет следующие основные параметры: общая площадь жилого здания (Дома) – 11 350 кв.м., площадь застройки - 1455 кв. м., количество секций -4 (Четыре) , количество этажей -10 (Десять).

1.4. Объект долевого строительства должен соответствовать описанию строительной готовности, согласно п. 2.4. Договора Объект долевого строительства должен соответствовать всем необходимым нормам и требованиям, применяемым к жилищному строительству в РФ, санитарно-эпидемиологическим, другим нормам и правилам, действующим на территории РФ.

1.5. Объектом долевого строительства является **Квартира № \_\_\_\_\_**, расположенная по адресу: Тверская область, Конаковский район, пгт. Новозавидовский, ул. Октябрьская, дом № 63, корпус 1, **секция № \_\_\_\_\_**, **этаж № \_\_\_\_\_**, **общей площадью по проекту** (с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного назначения (балконов и/или лоджий) с **понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3) \_\_\_\_\_ кв.м.**, **жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м.** (проектная площадь).

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики (в том числе - площадь) уточняются после окончания строительства Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом площадь Квартиры уточняется по окончании строительства Дома согласно данным технической инвентаризации.

1.6. План Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства, с расположением Квартиры на этаже, с указанием проектной площади Квартиры, определяется в Приложении №1 к настоящему Договору.

Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, определяется в Приложении №2 к настоящему Договору.

Приложение №1,2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.

## **2. Общие положения**

2.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами настоящего Договора.

2.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

2.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение тридцати календарных дней, исчисляемых с «30» марта 2013 г., при

условии полной оплаты цены Договора, указанной п. 4.2. Договора, а также подписания двухстороннего акта сверки финансирования настоящего Объекта долевого строительства. При переносе срока ввода Дома в эксплуатацию в соответствии с п. 2.8 настоящего договора, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства отодвигается на срок указанного переноса.

2.4. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в строительной готовности, определенной в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и со всеми имеющимися дополнениями и изменениями к ней, в случае, если такие изменения имеются.

2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.8. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный в п. 3.1.5. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе перенести ввод Дома в эксплуатацию на срок не более 3 (Трех) месяцев. При этом данный пункт настоящего Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 Федерального закона 214-ФЗ, и не требует дополнительного подписания каких-либо документов. В случае, если Дом будет введен в эксплуатацию ранее указанного срока, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Застройщик обязан:**

3.1.1. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства, в том числе предоставлять для ознакомления все необходимые документы.

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

3.1.3. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

3.1.4. Представить в орган по государственной регистрации (после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства) документы, необходимые для регистрации прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.5. Завершить строительство Дома в срок до «30» марта 2013 г.

3.1.6. Не менее, чем за месяц до наступления установленного в пункте 2.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора.

3.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, пригодным для использования в качестве жилого помещения, а также иным обязательным требованиям.

3.1.9. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, исключительно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.1.10. В случае одностороннего отказа от Договора, осуществить возврат денежных средств Участнику Долевого строительства по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 2.3. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 3.4.3. настоящего Договора) по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в пункте 2.3. настоящего Договора для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня направления Участнику долевого строительства (заказным письмом с описью вложения) предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.2. Расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном в пункте 3.1.6. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

3.2.3. Привлекать денежные средства Участника долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, не превышающие в совокупности с полученными от банков кредитами на строительство Дома указанной в проектной декларации стоимости строительства Дома.

### **3.3. Участник долевого строительства обязан:**

3.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.3.2. Принять Объект долевого строительства в течение срока, предусмотренного в п.2.3. Договора, при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3.3. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с условиями настоящего Договора и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в предусмотренный настоящим договором срок.

3.3.4. С момента сдачи Дома в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией предлагаемой Застройщиком соглашение о содержании и технической эксплуатации Объекта долевого строительства и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, коммунальных услуг и иных платежей, связанных с эксплуатацией и содержанием Дома, соразмерно площади Объекта долевого строительства по ставкам (тарифам), определенным указанной эксплуатирующей организацией.

3.3.5. Согласовать уступку права требования по настоящему Договору третьему лицу в соответствии с пунктом 7 настоящего Договора.

3.3.6. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. В случае проведения работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства после получения свидетельства о праве собственности, Участник долевого строительства обязан согласовать производимую перепланировку в эксплуатирующей организации и у Застройщика.

3.3.7. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, указанному в п. 11 настоящего Договора, считаются направленными Застройщиком должным образом.

#### **3.4. Участник долевого строительства вправе:**

3.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в любое время при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

При одностороннем отказе от настоящего Договора Участник долевого строительства обязан не менее чем за месяц до даты отказа от Договора направить уведомление Застройщику об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 11 адресу или вручено Застройщику лично под расписку.

3.4.2. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления дефектной ведомости, в которой указываются несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре, и отказаться от подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной пунктом 5.2. настоящего Договора.

3.4.3. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке и случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

#### **4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

4.1. Для целей настоящего Договора цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора составляет сумму, в размере \_\_\_\_\_ (НДС не облагается). Цена договора определяется исходя из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) за 1 кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного использования (балконов или лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3.

4.3. Стороны пришли к соглашению, что до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства денежные средства, составляющие цену настоящего договора, определяются как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и распределяются в следующей пропорции:

- 60 % - на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в т.ч. затрат, понесенных Застройщиком до момента заключения настоящего договора.

- 40 % - оплата услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

Указанная выше пропорция подлежит уточнению на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (т.е. на момент определения вознаграждения Застройщика) в соответствии с фактически начисленным вознаграждением Застройщика в соответствии с п. 4.7 настоящего Договора.

Таким образом, Стороны пришли к соглашению, что на момент заключения настоящего договора:

4.3.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства составит \_\_\_\_\_ (НДС не облагается), исходя из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) за 1 кв.м.

4.3.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика составит \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (НДС не облагается), исходя из расчета \_\_\_\_\_ за 1 кв.м.

4.4. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства единовременно в течение 7 (Семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п.11 настоящего Договора. В графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: «Оплата по Договору № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве дома по адресу: Тверская область, Конаковский район, пгт. Новозавидовский, д. 63, кор. 1».

4.6. Цена договора подлежит изменению после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и уточнению фактической площади Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами, произведенными органами БТИ или иной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору.

Если по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию), площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства за такую разницу в площади исходя из расчета за 1 кв.м., установленного в п. 4.2. настоящего Договора. Дополнительные денежные средства оплачиваются Участником долевого строительства после получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче на основании настоящего Договора, прилагаемого к уведомлению, копии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию (с фактическими данными организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, о площади Объекта долевого строительства). Участник долевого строительства обязан оплатить указанные средства в течение 10 (Десяти) календарных дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с пунктом 3.2.2. настоящего Договора.

Если по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.4. договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства (разницу), которые определяются в следующем порядке:

Из проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего договора, вычитается фактическая площадь Объекта долевого строительства (по обмерам органом технической инвентаризации, после ввода дома в эксплуатацию) и указанная разница в площади умножается на сумму денежных средств за 1 кв.м., указанную в п. 4.2 настоящего договора.

Денежные средства, составляющие такую разницу, перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после подписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения о фактической площади Объекта долевого строительства и двухстороннего акта сверки финансирования настоящего Объекта долевого строительства.

4.7. Стороны также согласовали, что стоимость услуг Застройщика (связанных с исполнением обязанностей, предусмотренных в п. 3.1 настоящего договора) определяется на дату передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства как разница между ценой Договора (в соответствии с п. 4.2 Договора) и стоимостью создания Объекта долевого строительства по данным бухгалтерского учета Застройщика.

## **5. Гарантии качества**

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектной документации на Дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. В случае обстоятельств, указанных в п. 3.4.2. Договора, Участник долевого строительства вправе, по своему выбору, потребовать от Застройщика:

5.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

5.2.2. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на объект долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства Дома.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа Объекта долевого строительства или его частей;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации;

- вследствие ненадлежащего его ремонта (перепланировки, переоборудования), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Просрочка внесения платежей, указанных в пунктах 4.4. и 4.6. настоящего Договора, в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения предусмотренного в пункте 2.3. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное 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 настоящего Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.6. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона настоящего Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, например: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также изменения действующего законодательства, ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6.7. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **7. Уступка прав по договору**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с согласия Застройщика и после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного органа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома, считается заключенной с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Дома в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

### **8. Прочие условия**

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства - его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

8.3. Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров в целях выработки взаимоприемлемого решения. Если Стороны не достигнут соглашения в ходе переговоров, то спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

### **9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Дома в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора производятся в соответствии с условиями настоящего Договора и Федерального закона № 214-ФЗ.

9.3. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один экземпляр – Участнику долевого строительства, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **10. Приложения:**

10.1. Приложение №1 - План Квартиры



10.2. Приложение №2 - Перечень общестроительных и специальных работ в Квартире.

**11 Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Строитель-плюс»**

142132, Россия, Московская область, Подольский район, пос. Дубровицы, д. 34

ИНН/КПП 5074012017/507401001

р/с 40702810350430400101 в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва

к/с 30101810600000000555, БИК 044525555

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Л/сч Участника долевого строительства № РСч

Почтовый адрес Участника долевого строительства для направления Застройщиком уведомлений (в том числе, о готовности Объекта долевого строительства к передаче): Адрес

ФИО

Дов

---

Строка Подписи

---

Строка Подписи

**Приложение №1**  
к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_\_  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

План Квартиры № \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: Тверская область, Конаковский район, пгт. Новозавидовский, ул. Октябрьская, дом № 63, корпус 1, секция № \_\_\_\_\_, этаж № \_\_\_\_\_, общая площадь по проекту \_\_\_\_\_ кв.м., жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м. (проектная площадь).

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

<p>Генеральный директор</p> <p>_____ / _____ /</p>	<p>_____ / _____ /</p>
----------------------------------------------------	------------------------

**Перечень  
общестроительных и специальных работ, производимых Застройщиком в Квартире.**

**Квартира № \_\_\_\_ (Объект долевого строительства) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тверская область, Конаковский район, пгт. Новозавидовский, ул. Октябрьская, д. 63, корп. 1 передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:**

**1. Отделочные работы:**

- Потолки – монолитная плита;
- Межкомнатные перегородки, в том числе ограждающие с/у и кухню – ГСБ, ПГП, кирпич.
- Окна – двухкамерные стеклопакеты ПВХ с установки подоконной доски;
- Остекление лоджий – алюминиевый профиль с одной ниткой остекления;
- Входная дверь с замком – металлическая;
- Внутренние двери - не устанавливаются;
- Полы, в том числе в санузлах – монолитная плита.

**2. Санитарно-технические работы и оборудование:**

- Холодное и горячее водоснабжение:

Выполняется монтаж стояков с отводами (без разводки под сантехническое оборудование);

- Устанавливаются поквартирные счетчики холодного и горячего водоснабжения;

- Сантехоборудование:

Ванны, умывальники, унитазы-компакты, мойки - не устанавливаются;

- Водоотведение:

Выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки. Подводка канализационных труб к санприборам не выполняется.

- Система отопления:

Выполняется в объеме проекта с использованием оборудования и материалов импортного и отечественного производства.

**3. Электромонтажные работы и оборудование:**

- Устанавливаются поэтажные электрические щиты с однофазным электронным счетчиком на Квартиру;

- Электрическая разводка по квартире - выполняется.

- Разводка проводов слаботочных систем (радио, телефонизации, телевидение) выполняется только до поэтажного распределения щита без ввода в квартиру.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

<p><b>Генеральный директор</b></p>  <p>_____ / _____ /</p>	  <p>_____ / _____ /</p>
------------------------------------------------------------------	--------------------------------