



ООО «Квадрат»

г. Тверь, пр-т Чайковского, 19а
(4822) 34-38-27, 34-74-30
kvadrat1994@ya.ru
квадрат-тверь .rf

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____ -сп

город Тверь

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Сергеева Владимира Ильича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Раздел 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Спартака в г. Твери, ____ этап строительства, расположенной на земельном участке по адресу: г. Тверь, ул. Спартака, площадью 6026 кв.м., кадастровый номер 69:40:0300223:284, строительный адрес: г. Тверь, ул. Спартака, д. 40 (далее по тексту - Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в собственность Дольщика Жилое помещение (далее по тексту - Помещение) и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома (далее по тексту - Общее имущество), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Помещение и Общее имущество.
- 1.2. Помещение передаваемое Дольщику: № по проекту - _____, расположено на _____ этаже Дома, проектная приведенная площадь - квадратных метров, общая проектная приведенная площадь _____ кв.м.
- 1.3. Для целей настоящего договора применяются следующие термины:
проектная приведенная площадь Помещения - сумма общей площади Помещения по проекту и общей площади лоджии и/или балкона по проекту с коэффициентом 1.
общая проектная приведенная площадь - сумма общей площади Помещения по проекту и общей площади лоджии по проекту с коэффициентом 0,5 (общей площади балкона с коэффициентом 0,3).
общая фактическая приведенная площадь Помещения - сумма общей фактической площади Помещения по данным натурального обмера, выполненного органом технической инвентаризации (кадастровым инженером), и фактической площади лоджии с коэффициентом 0,5 (общей площади балкона с коэффициентом 0,3).
- 1.4. Местоположение, план Помещения по проекту и основные характеристики Помещения (назначение, площади и т.д.), содержатся в Приложениях № 1 и №2 к настоящему договору.
- 1.5. Помещение передается Дольщику без чистовой отделки. Застройщик выполняет в Помещении следующие работы, включенные в стоимость Помещения:
 - Оконные проемы: установлены оконные блоки ПВХ (профиль трехкамерный, стеклопакеты двухкамерные с прозрачным остеклением), выполнены откосы (штукатурка по сетке), установлены подоконники (ПВХ);
 - Остекление балконов и лоджий: алюминиевый или ПВХ профиль по усмотрению Застройщика;
 - Стены - улучшенная штукатурка; Потолок - «затирка» швов плит перекрытия; Пол - «стяжка» в санузлах; Входная металлическая дверь;
 - Отопление: радиаторы отопления, подводка к радиаторам отопления от газового котла отопления и ГВС;
 - Сантехника: общедомовые стояки хвс из стальных труб (без разводки внутри помещения) с установкой первого запорного устройства, приборов учета; установка газового котла отопления и ГВС с установкой прибора учета газа; общедомовые стояки канализации из труб пвх (без разводки внутри помещения);
 - Электроснабжение: установка прибора учета, разводка эл.кабеля внутри помещения с установкой «стаканов» под розетки и выключатели;По соглашению сторон, другие работы, в том числе предусмотренные проектом, в стоимость Помещения не включены и Застройщиком не выполняются.

Раздел 2. РАЗМЕР ВКЛАДА ДОЛЬЩИКА В СТРОИТЕЛЬСТВО И ПОРЯДОК ЕГО ВНЕСЕНИЯ.

- 2.1. Размер вклада Дольщика в строительство Дома (цена договора) составляет _____ рублей. Размер вклада Дольщика может быть изменен в случаях, предусмотренных пунктом 2.3. договора.
По настоящему договору вознаграждением Застройщика является разность сумм, полученных от Дольщиков, и суммы фактически понесённых расходов по строительству Дома
- 2.2. Дольщик обязуется вносить свой вклад в строительство Дома в следующем порядке:
- 2.3. На основании данных технической инвентаризации Помещения производится уточнение размера вклада Дольщика в строительство Дома. Размер вклада Дольщика уточняется Застройщиком в одностороннем порядке путем направления соответствующего уведомления Дольщику.
Если общая фактическая приведенная площадь Помещения окажется больше общей проектной приведенной площади, то Дольщик обязуется оплатить Застройщику денежные средства исходя из разницы между указанными площадями и стоимостью одного квадратного метра в размере _____ рублей.
Если общая фактическая приведенная площадь Помещения окажется меньше общей проектной приведенной площади, то Застройщик обязуется вернуть Дольщику денежные средства исходя из разницы между указанными площадями и стоимостью одного квадратного метра в размере _____ рублей.
Взаиморасчеты между сторонами (доплата или возврат денежных средств) в соответствии с настоящим пунктом производятся в течение 30 дней с момента направления Застройщиком Дольщику уведомления об окончании строительства Помещения, но не позднее даты передачи Помещения Дольщику по акту приема-передачи.
- 2.4. Платежи могут осуществляться путем наличных и безналичных расчетов. Факт оплаты будет подтверждаться копиями платежных поручений банка об исполнении или приходными ордерами, выданными Застройщиком

Дольщику при внесении денежных средств в кассу Застройщика. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного кассового ордера, подтверждающего внесение денежных средств в кассу Застройщика.

Раздел 3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ.

- 3.1. Срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию - март 2019 года.
- 3.2. Застройщик передает Дольщику, а Дольщик обязуется принять Помещение и Общее имущество Дома по акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и постановки Дома на кадастровый учет. Срок передачи составляет не позднее шести месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Дольщику Помещения и Общего имущества.
- 3.3. Порядок приема-передачи Помещения:
 - Застройщик направляет письменное уведомление Дольщику об окончании строительства, а также о возможности и необходимости принятия Помещения и Общего имущества, с указанием даты и времени осмотра, а также уточненного размера вклада Дольщика на основании данных натурального обмера Помещения, с приложением проекта акта приема-передачи;
 - уполномоченный представитель Застройщика и Дольщик в назначенное время производят осмотр и проверку качества Помещения и Общего имущества, и подписывают соответствующий акт приема-передачи;
 - в случае мотивированного отказа Дольщика от приемки составляется дефектная ведомость с перечнем выявленных недостатков и указанием срока их устранения (после устранения недостатков стороны проводят вторичную приемку в том же порядке);
 - при немотивированном отказе Дольщика от подписи акт приема-передачи подписывается Застройщиком в одностороннем порядке, передача Помещения и Общего имущества считается завершенной, а обязательства Застройщика перед Дольщиком выполненными (аналогичный порядок одностороннего подписания акта приема-передачи применяется Застройщиком при условии, что Дольщик был надлежащим образом уведомлен о назначенной приемке, но не явился и в письменной форме не сообщил о невозможности прибытия).
- 3.4. Одновременно с принятием Помещения от Застройщика Дольщик принимает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общим имуществом в соответствии с Жилищным кодексом РФ являются помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры и иные помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, внутренние инженерные сети, наружные инженерные сети в границах, определенных актом разграничения балансовой принадлежности сетей и эксплуатационной ответственности сторон, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации Дома, к которым относятся, в том числе, объекты, построенные в соответствии с выданными техническими условиями. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности Помещения, если общее собрание собственников не установит иное.
- 3.5. Дольщик несет бремя содержания и риска случайной гибели или порчи Помещения и Общего имущества с момента передачи ему Помещения по акту приема-передачи независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного в установленном порядке права собственности. Дольщик обязан соблюдать обязательные нормы и правила эксплуатации, содержания и обслуживания, распространяющиеся на многоквартирные дома, как в части передаваемого ему Помещения, так и в части Общего имущества.
- 3.6. С момента подписания акта приема-передачи Дольщик обязан производить оплату за коммунальные услуги, услуги по содержанию дома и электроэнергию обслуживающей организации (поставщикам услуг) независимо от наличия или отсутствия у него договора с ней. Непринятие Дольщиком по его вине Помещения в установленный договором срок (уклонение от подписания акта приема-передачи) не освобождает Дольщика от уплаты коммунальных и эксплуатационных платежей. Если непринятие Дольщиком Помещения в установленный срок повлекло за собой просрочку в передаче Помещения бремя содержания и риск случайной гибели или порчи Помещения признаются перешедшими к Дольщику с момента, когда передача Помещения должна была состояться.
- 3.7. По договоренности сторон передача Помещения в порядке, определенном настоящим разделом, осуществляется Застройщиком при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате, предусмотренных настоящим договором. В связи с чем и в соответствии с пунктом 3 статьи 405 ГК РФ, невыполнение Дольщиком своих обязательств по оплате является основанием для освобождения Застройщика от ответственности за время вынужденной (по вине Дольщика) просрочки в передаче Помещения. Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с содержанием Помещения и оплатой коммунальных услуг, понесенные Застройщиком за время вынужденной (по вине Дольщика) просрочки в передаче Помещения, оговоренной в настоящем пункте.

Раздел 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 4.1. По соглашению сторон и в соответствии с частью 1 статьи 394 ГК РФ стороны устанавливают в качестве меры ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств договорную неустойку; допускается взыскание только неустойки, но не убытков.
- 4.2. В случае нарушения (неисполнения) Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, предусмотренный пунктом 3.2 договора, по вине Застройщика, Дольщик вправе потребовать уплаты неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической передачи Помещения от внесенной суммы вклада Дольщиков за каждый день просрочки.
- 4.3. Настоящим договором стороны признают, что просрочка сроков передачи Помещения по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, не может быть признана основанием ответственности Застройщика, но при этом Дольщики имеют право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке и потребовать возврата внесенных им денежных средств в соответствии с условиями раздела 6 договора.
- 4.4. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных пунктом 2.2 договора, Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической уплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 4.5. По взаимной договоренности, сторона, не исполнившая обязательство либо исполнившая его ненадлежащим образом, несет ответственность только при наличии вины.

Раздел 5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.

- 5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 5.2. К событиям чрезвычайного характера (форс-мажор) в контексте настоящего договора относятся:
- наводнения, пожары, землетрясения, оседание почвы, эпидемии и иные проявления сил природы, непосредственно влияющие на ход строительства,
 - война и военные действия,
 - забастовки, мятеж или бунт в отрасли или регионе,
 - федеральный закон, закон Тверской области, указ, распоряжение, незаконное действие (или бездействие) органов местного самоуправления, повлекшие невозможность исполнения договора,
 - любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля сторон (стороны).
- 5.3. Срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Раздел 6. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 6.1. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:
- виновного неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в предусмотренный договором срок (просрочка более двух месяцев);
 - прекращения строительства Дома или приостановления строительства Дома более чем на четыре месяца;
 - изменение фактической приведенной площади передаваемого Помещения по сравнению с проектной приведенной площадью более, чем на 5 %.
 - в иных установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" или договором случаях.
- В случае отказа Дольщика от исполнения договора по основаниям, изложенным выше, он обязан письменно уведомить об этом Застройщика с указанием обоснованности своих требований, а Застройщик при согласии с обоснованностью заявленных требований обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему договору, в течение тридцати дней с момента получения такого уведомления, но не позднее срока, предусмотренного федеральным законом. Возврат внесенных Дольщиком денежных средств производится Застройщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"».
- 6.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае ненадлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по внесению вклада в строительство Дома (по сумме и/или по срокам). В случае отказа от исполнения договора по изложенным основаниям Застройщик письменно уведомляет Дольщика с указанием обоснованности своего отказа; при этом денежные средства возвращаются Дольщику только после реализации Помещения третьему лицу и поступления от последнего необходимого для такого возврата количества денежных средств.

Раздел 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

- 7.1. Качество Помещения и Общего имущества Дома, которые будут переданы Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации на Дом и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 7.2. Все недостатки, передаваемого Застройщиком Дольщику Помещения и Общего имущества, которые могли быть обнаружены при обычном способе приемке (видимые недостатки), определяются в соответствии с требованиями, указанными в пункте 7.1. настоящего договора, и отражаются в Акте приема-передачи, подписываемом уполномоченным представителем Застройщика и Дольщиком. Требования Дольщика об устранении видимых недостатков, не учтенных в Акте, удовлетворению со стороны Застройщика не подлежат. Все работы по устранению видимых недостатков, не учтенных в Акте, осуществляются за счет Дольщика. Претензии по скрытым дефектам, которые не могли быть учтены в Акте, принимаются согласно требованиям, указанным в пункте 7.1. настоящего договора, в течение установленного гарантийного срока.
- 7.3. В случае, если выполненные Застройщиком работы не соответствуют требованиям проектной документации, что привело к ухудшению качества Помещения (и/или Общего имущества) или иным недостаткам, которые делают Помещение (и/или Общее имущество) непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, обнаруженных в пределах гарантийного срока, установленного настоящим разделом.
- 7.4. Гарантийный срок на Помещение и Общее имущество, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.
- 7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта на помещение, входящее в состав Дома.
- 7.6. Застройщик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа Помещения и Общего имущества или их частей, неправильной его эксплуатации, ненадлежащего ремонта, изменения планировки и (или) конструкций инженерных сетей, произведенных самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.
- 7.7. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков работ Дольщик должен заявить о них в течение пяти дней с момента обнаружения.

Раздел 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

- 8.1. Настоящий договор и все соглашения к нему вступают в силу с момента государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации. Стороны обязуются в течение 5-ти рабочих дней с момента подписания настоящего договора совместно обратиться в Управление Росреестра по Тверской области с заявлением о государственной регистрации настоящего договора. В случае если в установленный срок сторонами не подано вышеуказанное заявление, настоящий договор не влечет взаимных прав и обязанностей для сторон, в том числе обязанностей по государственной регистрации настоящего договора.
- 8.2. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и соглашений к нему несет Дольщик. Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию, путем внесения денежных средств в кассу Застройщика в день подписания настоящего договора и/или соглашений к нему.

- 8.3. Право собственности Дольщика на Помещение (по окончании строительства Дома) подлежит обязательной государственной регистрации соответствующим органом в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 8.4. Дольщик поручает Застройщику провести кадастровый учет на передаваемое Помещение. Дольщик компенсирует Застройщику его прямые фактические расходы на техническую инвентаризацию Дома и проведение кадастрового учета Помещения путем оплаты соответствующей суммы в день подписания акта приема-передачи Помещения. Сумма оплаты составляет 1/90 от общей стоимости технической инвентаризации Дома.
- 8.5. Дольщик вправе передать свои права и/или обязанности по настоящему договору при условии получения обязательного письменного согласия Застройщика.
- 8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Дольщиком акта приема-передачи Помещения и Общего имущества Дома вносить изменения в проектную документацию Дома, кроме случаев, если такие изменения касаются непосредственно Помещения, передаваемого Дольщику. В случаях, предусмотренных федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г., Застройщик обязуется внести изменения в проектную декларацию в течение трех дней со дня изменения соответствующих сведений и опубликовать их (разместить в сети Интернет) в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию. При этом дополнительного соглашения между Сторонами настоящего договора в отношении изменений составляться не будет.
- 8.7. По договоренности сторон, в случае, если в силу каких-либо причин Застройщик возвращает Дольщику внесенные денежные средства, то такой возврат производится в следующем порядке:
- при отсутствии вины Дольщика - возврату подлежит вся сумма денежных средств, внесенная Дольщиком по договору,
 - если вина Дольщика имеет место - возврату подлежит сумма внесенных Дольщиком денежных средств за минусом 8 (восьми) процентов от этой суммы.
- 8.8. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент заключения настоящего договора других договоров участия в долевом строительстве в отношении Помещения Застройщиком с третьими лицами не заключалось, имущественные права на Помещение никому не проданы, не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят, не обременены никакими имущественными правами третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Застройщик не мог не знать.
- 8.9. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается залогом, в порядке предусмотренном федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также оплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.
- 8.10. В случае изменения почтового адреса, платежных реквизитов каждая из сторон обязуется в трехдневный срок проинформировать о таком изменении другую сторону; в противном случае все негативные последствия такого не уведомления несет виновная сторона.
- 8.11. Стороны устанавливают досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров; срок рассмотрения претензии - 30 календарных дней.
- 8.12. Подписи Сторон под настоящим договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил Дольщику в полном объеме информацию о себе и о проекте строительства, содержащуюся в проектной декларации.
- 8.13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Раздел 9. ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Квадрат»

117485, г. Москва, ул. Бутлерова, д.2, корп. 1

Адрес для корреспонденции: 170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 19а

ОГРН 1026900547167 ИНН 6905024760 КПП 772801001

расчетный счет № 40702810663070100890 Отделение №8607 Сбербанка России г. Тверь

БИК 042809679 корреспондентский счет №30101810700000000679

тел.(4822) 34-38-27, факс 34-74-30

Генеральный директор ООО «Квадрат»

Сергеев Владимир Ильич

Дольщик:

**Местоположение жилого помещения № _____ на _____ этаже
многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Спартака в г. Твери.
_____ этап**

**Характеристики многоквартирного жилого
дома:**

Вид - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
Назначение - жилое со встроенными нежилыми помещениями
Этажность - 6
Общая площадь - 10366,96 кв.м.
Энергоэффективность - «С - »
Сейсмостойкость - не установлена
Фундаменты - монолитная железобетонная плита, Наружные стены из силикатного кирпича с утеплением плитами Пеноплекс и оштукатуриванием,
Внутренние стены из силикатного кирпича,
Перегородки из силикатного кирпича,
Полэтажные перекрытия из сборных железобетонных плит,
Лестницы сборные железобетонные,
Крыша - совмещенное утепленное покрытие с покрытием профилированным листом.

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Квадрат»

Сергеев Владимир Ильич

Дольщик:

План жилого помещения № _____
в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями по ул. Спартака в г. Твери.
_____ этап

Площади помещения по проектным данным:

Жилая площадь - _____ кв.м.

Общая площадь - _____ кв.м.

Общая площадь + балкон (коэфф. 0,3) + лоджия (коэфф. 0,5) - _____ кв.м.

Общая площадь + балкон (коэфф. 1) + лоджия (коэфф. 1) - кв.м.

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Квадрат»

Сергеев Владимир Ильич

Дольщик: