

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

город Тверь

« ____ » _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и участник долевого строительства, **ФИО, дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации (постоянного или временного места жительства), семейное положение**, именуем(ый)(ая)(ые) в дальнейшем «**Дольщик(и)**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Раздел 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в соответствии с **Разрешением на строительство № 69-гу69304000-165-2018 от 29.06.2018 года** в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке с **кадастровым номером 69:40:0100254:15** объект капитального строительства: **Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Мусоргского, 36 в г. Твери** (далее также - Объект недвижимости, МкЖД) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100254:15 по строительному адресу: г. Тверь, ул. Мусоргского, 36.

Почтовый адрес многоквартирного дома в процессе исполнения настоящего договора может уточняться по решению органов местного самоуправления.

1.3. Застройщик выполнил все предусмотренные законодательством обязанности по отводу земельного участка под строительство Объекта недвижимости, подготовил, опубликовал в установленном законодательством РФ порядке в сети Интернет Проектную декларацию «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями № 18-69-000344 от 19.11.2018» по адресу: мусоргского36.рф (далее – Проектная документация МкЖД) и получил Заключение № 125 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон).

1.4. В соответствии с Проектной декларацией объектом капитального строительства является: Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Мусоргского, 36 в г. Твери, имеющий следующие основные характеристики:

Этажность	5-ти этажный
Общая площадь МкЖД	3921,92 м ²
Материал наружных стен	бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни блоки и др.) сборные железобетонные
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	несейсмичный

1.5. Объектом долевого строительства является жилое помещение - Квартира № ____*) и общее имущество в многоквартирном доме. Физические размеры квартиры в целом и отдельных ее помещений определены проектом, в соответствии с которым совокупная площадь помещений Квартиры составляет приблизительное значение в квадратных метрах. Точная площадь будет определена после окончания строительства учреждением технического учета и инвентаризации. Квартира соответствует следующим проектным характеристикам:

Количество жилых комнат:	(значение)
Этаж	
Общая площадь квартиры (с учетом площади лоджий и балконов)	кв.м
в том числе жилая площадь Квартиры:	кв.м
комната -	
комната -	
комната -	
Площадь лоджий и балконов:	кв.м
Площадь помещений вспомогательного назначения	кв.м
Расчетная (проектная) площадь Квартиры**)	кв.м

*) Проектный план (планировка) Квартиры (с указанием площади помещений) - в **Приложении 1** к настоящему Договору.

***) Расчетная (проектная) площадь Квартиры равна сумме общей площади Квартиры и площади лоджии, балкона с понижающими коэффициентами (для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3), устанавливаемыми Минстроем России.

Общая (проектная) площадь Квартиры указывается в Проектной документации МкЖД.

1.6. Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию – III квартал 2019 года.

1.7. В передаваемой Квартире Застройщиком выполняются следующие виды отделочных и специальных работ:

- затирка швов пола и потолочных перекрытий, устройство стяжки пола в санузлах и ванной комнате;
- штукатурка кирпичных стен в санузлах и ванной комнате;
- установка пластиковых оконных блоков и входной двери в Квартиру;
- остекление лоджий и балконов, согласно проектной документации;
- монтаж системы водоснабжения: трубные разводки до счетчиков (без установки сантехнических приборов и смесителей), приобретение и установка счетчиков холодной воды;
- монтаж канализационных стояков (без подводки к сантехническим приборам);
- монтаж системы отопления (с установкой отопительного котла и приборов отопления);
- монтаж системы газоснабжения *) , приобретение и установка газовых счетчиков;
- электротехнические работы: скрытая проводка с установкой электроарматуры (электрические розетки и выключатели);
- слаботочные сети (телевидение, телефонизация): монтаж сети до распределительных коробок в местах общего пользования (коридоры, лестничные клетки);

*) К моменту подключения газоснабжения Дольщик обязуется за свой счет приобрести газовую плиту и соединительный шланг. Подключение газовой плиты осуществляется организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

1.8. Все работы производятся Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 69-гу69304000-165-2018 от 29.06.2018 года, выданного Департаментом архитектуры и строительства администрации города Твери, на земельном участке общей площадью 2509,0 кв.м (две тысячи пятьсот девять целых) кв.м с кадастровым № 69:40:0100254:15, находящимся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г.Тверь, ул. Мусоргского, дом 36, предоставленном Застройщику в аренду, на основании Договора аренды земельного участка от 28 декабря 2017 года, зарегистрированного в ЕГРН 15.01.2018 года за № 69:40:0100254:15-69/068/2018-8, Акта приема-передачи к договору аренды земельного участка от 28 декабря 2017 года, Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 28 декабря 2017 года, зарегистрированного в ЕГРН 02.07.2018 года за № 69:40:0100254:15-69/068/2018-10.

1.9. Все работы производятся в соответствии со строительными нормами и правилами, действующими техническими и градостроительными регламентами, а также техническими условиями, выданными Застройщику уполномоченными службами и организациями города Твери, утвержденной Проектной документацией МкЖД.

Застройщик вправе вносить изменения в Проектную документацию МкЖД без согласования с Дольщиком во всех случаях, кроме случаев, когда такие изменения непосредственно относятся к Квартире, передаваемой Дольщику.

1.10. Застройщик гарантирует, что до заключения настоящего Договора права на указанную Квартиру никому не переданы, не заложены, в споре и под арестом не состоят, иных Договоров участия в долевом строительстве МкЖД в отношении указанной Квартиры Застройщиком с иными лицами не заключалось.

1.11. Права и обязанности сторон по настоящему Договору устанавливаются и регулируются

положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором.

Раздел 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ. ВЗАИМОРАСЧЕТЫ СТОРОН.

2.1. Исполнение настоящего Договора Застройщиком (цена Договора) оплачивается Дольщиком из расчета _____ (сумма цифрами и прописью) рублей за 1 кв.м расчетной общей площади Квартиры, что на момент подписания настоящего Договора составляет сумму _____ (сумма прописью) рублей, в том числе:

- _____ (сумма цифрами и прописью) рублей, без НДС - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство МкЖД;

- _____ (сумма цифрами и прописью) рублей, без НДС - сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика (из расчета 4% четыре целых процента от суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство МкЖД).

Дольщик вносит аванс в размере (сумма цифрами и прописью) рублей.

Оставшаяся сумма вносится равными платежами в размере (сумма цифрами и прописью) рублей не позднее (значение) числа каждого месяца.

График платежей:

№ п/п	Сумма платежа	Дата внесения платежа
1	2	3

2.2. Цена, уплачиваемая Дольщиком за 1 кв.м. расчетной общей площади Квартиры, является твердой и не подлежит изменению до получения разрешения на ввод в эксплуатацию МкЖД и осуществлению взаиморасчетов сторон в соответствии с п.2.3. Договора.

2.3. Окончательный размер цены по настоящему Договору устанавливается после определения фактической расчетной площади Квартиры по результатам ее внутреннего обмера, проведенного органами технического учета и инвентаризации.

2.3.1. В случае незначительного расхождения (не более 1,5 кв.м) планируемой расчетной общей площади квартиры с фактической расчетной общей площадью, цена по настоящему Договору изменению не подлежит.

2.3.2. В случае превышения фактической расчетной общей площади квартиры, более чем на 1,5 кв.м по отношению к планируемой расчетной общей площади, Дольщик обязуется произвести доплату Застройщику за дополнительную расчетную площадь исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п.2.1 настоящего Договора.

2.3.3. В случае уменьшения фактической расчетной общей площади квартиры, более чем на 1,5 кв.м по отношению к планируемой расчетной общей площади, Застройщик обязуется вернуть Дольщику соответствующую разницу цены Договора исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п.2.1 настоящего Договора.

2.3.4. Разница в оплате цены Договора (сумма доплаты Дольщиком или сумма возвращаемых Дольщику денежных средств) рассчитывается как произведение разницы в фактической и планируемой расчетной общей площади, умноженной на стоимость 1 кв.м., указанную в п.2.1 настоящего Договора.

2.3.5. Окончательные взаиморасчеты между сторонами (доплата или возврат денежных средств) должны быть произведены до оформления и подписания сторонами (в соответствии с п. 3.4-3.5. Договора) Передаточного Акта или Соглашения о передаче Квартиры (далее – Передаточного Акта).

2.4. Оплата цены Договора может осуществляться Дольщиком путем наличных и безналичных расчетов. Факт оплаты подтверждается копиями платежных поручений банка об исполнении или приходными ордерами и кассовым чеком, выданными Дольщику при внесении наличных денежных средств в кассу Застройщика.

В случае оплаты цены Договора безналичными денежными средствами платежи осуществляются перечислением денежных средств Дольщиком на расчетный счет Застройщика: 40702810919000002479 в Тверской РФ АО «Россельхозбанк», к/с 30101810600000000795 в ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ, БИК 042809795.

Датой исполнения обязанностей Дольщика по оплате цены Договора является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного кассового ордера и кассового чека, подтверждающих внесение Дольщиком денежных средств в кассу Застройщика.

2.5. Дольщик обязуется оплатить Застройщику указанную в п.2.1 настоящего Договора сумму, в размере _____ (сумма цифрами и прописью) рублей, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента

государственной регистрации настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Раздел 3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

3.1. Планируемый срок завершения (окончания) строительства **август 2019 года.** *)

*) Сроком завершения строительства сторонами считается дата окончания и принятия Застройщиком результатов работ по договорам подряда на выполнение строительных, монтажных и иных видов работ по строительству дома и благоустройству прилегающего земельного участка.

Ориентировочный срок получения Застройщиком в соответствии с установленным порядком Разрешения на ввод в эксплуатацию МКЖД – не позднее **III квартала 2019 года.**

3.1.1. Срок передачи Квартиры Дольщику – в течение трех месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКЖД.

3.2. В случае если строительство МКЖД не может быть завершено в установленные настоящим договором сроки, Застройщик не позднее, чем за два календарных месяца до истечения указанного срока должен направить Дольщику соответствующую информацию и свои предложения об изменении Договора и сроков передачи Дольщику указанной Квартиры. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3. Качество передаваемой Дольщику Квартиры, проектно-технические характеристики, состояние отделки помещений и комплектация устанавливаемого Застройщиком оборудования в передаваемой Квартире, должны соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации МКЖД, проектному плану Квартиры.

3.4. Квартира передается Дольщику по Передаточному акту. Указанный документ составляется в простой письменной форме и подписывается обеими сторонами Договора.

Дата подписания Передаточного Акта является моментом выполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, за исключением обязательств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

3.5. Порядок приема-передачи Квартиры:

3.5.1. Застройщик не менее чем за один календарный месяц до наступления установленного п.3.1.1 настоящего Договора срока передачи Квартиры, обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче с указанием сроков и времени осмотра Квартиры Дольщиком и передачи ее Дольщику, предупредить Дольщика о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия, а также указать уточненные данные (в случае необходимости) о сумме денежных средств, подлежащих доплате Дольщиком (или возврате Дольщику) в соответствии с п.п.2.3.1-2.3.4 Договора, и иной информации, предусмотренной Законом.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщику почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.5.2. После получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче Дольщик должен приступить к осмотру и принятию Квартиры в установленный срок, но не позднее семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения и завершить приемку не позднее установленного срока передачи Квартиры.

3.5.3. В эти же сроки, но не позднее даты подписания Передаточного акта Дольщик должен выполнить обязательства по взаиморасчетам с Застройщиком в соответствии с п.2.3.2 Договора.

Аналогичные обязательства по возврату денежных средств Дольщику в соответствии с п.2.3.3 Договора должен быть выполнены Застройщиком в течение десяти рабочих дней от даты подписания сторонами Передаточного Акта.

3.5.4. В назначенные сроки (дата и время) уполномоченный представитель Застройщика и Дольщик производят полный осмотр Квартиры и в случае отсутствия разногласий и претензий по качеству подписывают соответствующий Передаточный акт.

При этом Дольщику передается полный комплект ключей от входных дверей Квартиры.

3.5.5. В случае выявления незначительных недостатков в передаваемой Квартире, которые могут быть устранены Застройщиком до истечения срока передачи Квартиры Квартира может быть передана Дольщику по Предварительному Соглашению о передаче Квартиры с одновременным составлением сторонами соответствующего Акта, содержащего перечень недостатков Квартиры, сроки и обязательства Застройщика по их устранению.

При этом Дольщику передается один комплект ключей от входных дверей Квартиры.

3.5.6. В случае мотивированного письменного отказа Дольщика от приемки Квартиры ввиду выявленных существенных недостатков или несоответствия качества Квартиры условиям, указанным в п.3.3 Договора, и если эти недостатки не могут быть устранены Застройщиком до установленного срока передачи Квартиры сторонами может быть составлено Соглашение о внесении изменений в сроки передачи Квартиры с одновременным составлением сторонами соответствующего Акта, содержащего

перечень недостатков Квартиры, сроки и обязательства Застройщика по их устранению.

3.5.7. После устранения выявленных недостатков стороны должны провести повторную процедуру передачи Квартиры в согласованные сторонами сроки.

3.5.8. В случае немотивированного письменного или устного отказа Дольщика от приемки Квартиры или отказа от подписания Передаточного Акта, указанный Передаточный Акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке с указанием причин такого способа оформления Передаточного Акта. В этом случае передача Квартиры считается завершенной, а обязательства Застройщика перед Дольщиком - выполненными полностью.

Аналогичный порядок одностороннего подписания Передаточного Акта применяется Застройщиком при условии, что Дольщик был надлежащим образом извещен о назначенных сроках осмотра и передачи (приемки) Квартиры, но в назначенные сроки не явился и в письменной форме не уведомил Застройщика о причинах невозможности прибытия для приемки Квартиры в назначенный срок.

3.5.9. По взаимному устному согласию стороны вправе подписать Передаточный Акт или Предварительное соглашение о передаче Квартиры и без соблюдения указанного в п.п.3.5.1.-3.5.2 Договора порядка приема-передачи Квартиры.

3.6. Передача Квартиры в порядке, определенном настоящим разделом, осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Дольщиком обязательств по взаиморасчетам с Застройщиком, предусмотренных п.3.5.3 Договора.

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 Квартиры.

3.7. По согласованию сторон Застройщик может передать Квартиру Дольщику во временное (срочное) владение и пользование в целях осуществления в передаваемой Дольщику Квартире заказанных Дольщиком или осуществляемых им самостоятельно работ по чистовой отделке Квартиры, устройству полов, установки санитарно-технического и иного оборудования, а также в целях обеспечения сохранности Квартиры и ее оборудования.

В этом случае сторонами должно быть составлено Предварительное Соглашение о передаче Квартиры Дольщику с указанием условий об оплате или возмещению Дольщиком расходов по содержанию Квартиры и затрат на оплату потребляемого тепла, воды и электроэнергии.

3.8. До подписания соответствующего Передаточного Акта, а также после его подписания и до государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик не вправе производить в передаваемой Квартире строительные и иные работы по ее переустройству и перепланировке, нарушать смонтированную газовую систему, переносить установленные Застройщиком счетчики без письменного согласования с Застройщиком и оформления разрешительной документации в установленном законом порядке.

Раздел 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

4.1. В случае если выполненные Застройщиком работы не соответствуют требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, что привело к ухудшению качества Квартиры или иным недостаткам (дефектам), что делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков, обнаруженных им в пределах установленного гарантийного срока, в разумный срок.

Гарантийный срок, установленный Застройщиком, составляет пять календарных лет и исчисляется от даты передачи Квартиры Дольщику и подписания им Передаточного Акта либо от даты, когда такая передача Квартиры должна была состояться, но не состоялась по вине Дольщика (от даты одностороннего подписания Застройщиком Передаточного Акта).

4.2. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков (дефектов) Квартиры Дольщик должен заявить о них Застройщику в течение пятнадцати календарных дней с момента обнаружения соответствующих недостатков. Сторонами должен быть составлен соответствующий Акт, содержащий перечень недостатков Квартиры, сроки и обязательства Застройщика по их устранению.

4.3. Застройщик в течение гарантийного срока установленным заводом-изготовителем гарантирует нормальную работу установленных инженерных приборов и оборудования, за исключением случая преднамеренного повреждения их третьими лицами.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры, нарушения Дольщиком (или иными собственниками Квартиры), а также третьими лицами требований технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры, либо вследствие ненадлежащего ремонта или работ по перепланировке и переустройству Квартиры, произведенных самим Дольщиком (или иными собственниками Квартиры) и третьими лицами.

Раздел 5. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ (РАСТОРЖЕНИЕ) ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, установленном Законом.

5.2. Дольщик, в частности, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, установленных законом, а также в случае изменения фактической расчетной общей площади передаваемой Квартиры по сравнению с планируемой расчетной общей площадью более чем на 20 %.

5.3. В случае отказа Дольщика от исполнения Договора он обязан письменно уведомить об этом Застройщика с указанием причин и обоснованием своих требований, а Застройщик при согласии с заявленными требованиями обязан возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему Договору в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и 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».

5.4. В случае не основанного на Законе или немотивированного отказа Дольщика от исполнения Договора настоящий Договор подлежит расторжению, при этом Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему Договору, за вычетом сумм штрафов и пени, после расторжения настоящего Договора в течение сорока календарных дней от даты заключения соответствующего Договора с новым Дольщиком. При этом Застройщик вправе удержать сумму штрафа, равной сумме оплаты услуг Застройщика, предусмотренной в п.2.1. Договора.

5.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае ненадлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены Договора, а также в случае нарушения порядка и сроков ее оплаты. В случае отказа от исполнения договора по изложенным основаниям Застройщик письменно уведомляет Дольщика с указанием причин и обоснованием своего отказа от исполнения настоящего Договора; при этом денежные средства, уплаченные Дольщиком, за вычетом сумм штрафов и пени, возвращаются Дольщику в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.6. В случае неисполнения обязательств Дольщика по внесению или перечислению денежных средств Застройщику в порядке и сроки, указанные в п.2.5 настоящего договора, обязательства Застройщика по настоящему договору прекращаются за исключением обязательств, предусмотренных п.5.5 Договора, а сам договор подлежит расторжению.

В указанном случае стороны обязуются в течение пяти рабочих дней оформить и подписать соглашение о расторжении настоящего Договора и представить его в органы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Раздел 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Способы обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору:

Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае нарушения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, предусмотренный пунктом 3.1.1 Договора, по вине Застройщика, Дольщик вправе потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства по настоящему договору является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается в двойном размере

6.4. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных п.2.5 договора, Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. За необоснованный отказ от приемки Квартиры или от подписания Передаточного Акта Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки, начиная с даты подписания Застройщиком в одностороннем порядке Передаточного Акта (пункт 3.5.8 Договора) и до подписания сторонами двустороннего Передаточного Акта, а также возмещает Застройщику все расходы, связанные с содержанием Квартиры и оплатой коммунальных услуг.

6.6. Стороны признают, что просрочка сроков передачи Квартиры по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, не может быть признана основанием вины и ответственности Застройщика, но при этом Дольщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке и потребовать возврата внесенных им денежных средств, в соответствии с п.5.3 Договора.

6.7. Стороны не несут ответственности в случае, если сроки передачи Квартиры и подписания соответствующего Передаточного Акта, а также сроки государственной регистрации права собственности на квартиру будут нарушены по причине действия или бездействия учреждений и организаций, осуществляющих оформление, подготовку и регистрацию необходимых документов.

6.8. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за полное или частичное неисполнение обстоятельств по настоящему договору в связи с обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая принятие решений или издание нормативных и законодательных актов органами власти, объявленные или фактические военные действия, гражданские волнения, землетрясения, наводнения, а также пожары и другие стихийные бедствия.

6.9. Сторона, которая не исполняет своего обязательства по указанным причинам, должна в семидневный срок уведомить другую сторону о возникновении препятствий и их влиянии на исполнение обстоятельств по Договору. В противном случае сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, несет ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

Раздел 7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

Обязательства Застройщика и Дольщика считаются исполненными после осуществления окончательных взаиморасчетов и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2. Право собственности Дольщика на квартиру возникает после передачи Квартиры Дольщику на основании настоящего Договора и Передаточного Акта с момента государственной регистрации указанного права.

7.3. В соответствии с действующим законодательством РФ к Дольщику одновременно с передачей Квартиры переходит соответствующая этому помещению доля в праве собственности на общее имущество МКЖД, в том числе земельный участок и иные входящие в состав общего имущества объекты. Доля собственника помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКЖД и на соответствующий земельный участок пропорциональна размеру общей площади приобретаемой Квартиры.

7.4. Дольщик осуществляет расходы на содержание и ремонт общего имущества жилого дома, а также оплачивает фактически предоставленные коммунальные и эксплуатационные услуги, пропорционально своей доле в праве на общее имущество жилого дома или рассчитанные с учетом общей площади Квартиры и количества проживающих в ней граждан.

7.5. Дольщик несёт бремя содержания общего имущества МКЖД, а также риск случайной гибели или порчи Квартиры с момента передачи ему ключей от Квартиры в порядке, предусмотренном п.п. 3.5.4-3.5.5, в том числе и на условиях Предварительного соглашения о передаче Квартиры, независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного в установленном порядке права собственности.

7.6. Если непринятие Дольщиком Квартиры в установленный срок повлекло за собой просрочку в передаче Квартиры, бремя содержания Квартиры и общего имущества МКЖД, а также риск случайной гибели или порчи квартиры признаются перешедшими к Дольщику с момента, когда передача квартиры должна была состояться по условиям настоящего Договора.

7.7. Дольщик вправе уступить иным лицам право требования Квартиры, передаваемой по условиям настоящего Договора, после уплаты цены настоящего договора или одновременно с переводом долга Дольщика по оплате цены настоящего договора на нового дольщика в порядке, установленном действующим законодательством.

Уступка Дольщиком права требования Квартиры допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Передаточного Акта.

Дольщик обязуется уведомить Застройщика о совершенной уступке прав по настоящему договору в письменном виде в течение 5 (пяти) дней со дня оформления указанной уступки с одновременным представлением доказательств ее совершения.

Уступка прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.8. Дольщик» обязуется в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания Передаточного акта на объект долевого строительства сдать необходимые документы для осуществления государственной

регистрации права собственности Дольщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Документы, содержащие техническое описание Квартиры: кадастровый (технический) паспорт объекта недвижимого имущества и иные документы, необходимые для государственной регистрации указанного права собственности Дольщика, передаются Дольщику одновременно с передачей Квартиры или в иной согласованный сторонами срок.

В случае неготовности указанных документов к сроку передачи Квартиры сторонами согласовываются сроки и порядок их изготовления.

7.9. Дольщик обязуется компенсировать Застройщику его фактические расходы на инвентаризацию Объекта долевого строительства (изготовление технического плана/технического паспорта и кадастрового паспорта Объекта долевого строительства) сверх цены договора путем оплаты Застройщику соответствующей суммы.

7.10. В соответствии с положениями Федерального закона от «27» июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» (с изменениями), 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.

7.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия - в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Стороны устанавливают досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров. Срок для рассмотрения претензий – тридцать календарных дней от даты поступления соответствующих претензий.

7.12. Все споры по настоящему договору подлежат разрешению в Высшем Арбитражном Третейском Суде (г. Москва, ул.1-я Брестская, д.43) в соответствии с регламентом суда; далее – суд – 69Т/. Стороны договорились, что рассмотрение спора будет в г. Тверь. Вынесенное судом решение является окончательным и обжалованию не подлежит.

7.13. Расходы по заключению и государственной регистрации настоящего Договора оплачиваются Сторонами, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.14. В случае изменения почтового адреса, паспортных данных, платежных или иных реквизитов, либо изменения стороны по договору, каждая из сторон обязуется в десятидневный срок проинформировать о таком изменении другую сторону, риск возможных негативных последствий в случае отсутствия надлежащего уведомления несет виновная сторона.

7.15. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.16. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме и подписан в трех экземплярах, один из которых передается на хранение в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр выдается Застройщику и один экземпляр - Дольщику.

Приложение №1 к Договору. План этажа с указанием местоположения квартиры - 1 экз.

Раздел 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕГАСТРОЙ» 170016, г.Тверь, Бурашевское ш., д.64, пом.І, оф. 2 тел/факс 8(920)1594969 ИНН/КПП 6950213128/695001001 ОГРН 1176952019254, р/с 40702810919000002479 в Тверской РФ АО «Россельхозбанк», к/с 30101810600000000795 в ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ, БИК 042809795 Директор _____/Фамилия и инициалы/ М.П.	ФИО, паспортные данные _____/Фамилия и инициалы/