

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Тверь

«__» _____ 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой» (170021, Тверская обл., г. Тверь, ул. Заречная, д. 17, пом. III, ИНН 6905076977), именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Валиева Абрека Юнусовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____,
именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, руководствуясь 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", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать): **«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Луначарского в г. Твери, поз. 3 по ГП (3-й этап строительства). Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Тверь, ул. Луначарского, д. 34»** (далее – 3 этап строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта передать «Дольщику» в собственность, находящуюся в нем _____-комнатную квартиру № ____ общей проектной площадью _____ кв.м. (в т.ч.: жилых помещений _____ кв.м., вспомогательных помещений _____ кв.м., лоджия _____ кв.м., лоджия _____ кв.м.) по размерам чертежей рабочего проекта, расположенную в _____ подъезде, на _____ этаже (Приложение № 1 к договору), а «Дольщик» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства, в соответствии с разделами 3 и 8 настоящего договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Основные характеристики 3 этапа строительства многоквартирного дома:

- количество этажей 10 (десять), в том числе: жилых этажей 8 (восемь), нежилых этажей 1 (один), подвал 1 (один), теплый чердак.
- общая площадь 3 этапа строительства – 6755,24 кв.м;
- материал наружных стен – трехслойная конструкция из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе;
- материал перекрытий - сборные железобетонные многопустотные плиты;
- класс энергоэффективности – В;
- сейсмостойкость – до 6 баллов.

1.2. Указанный в п. 1.1. строящийся многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0000000:6211.

1.3. Разрешение на строительство № 69-40-49-2023 от 23.06.2023 г. Проектная декларация размещена на официальном сайте ЕИСЖС и на сайте компании www.tgds.ru.

1.4. Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - до 30.12.2028 г.

1.5. Срок окончания передачи «Застройщиком» объектов недвижимости участникам долевого строительства – до 30.06.2029 г.

2. Обязанности "Застройщика".

2.1. От своего имени выполнять функции «Застройщика» по строительству вышеуказанного дома и решать вопросы, связанные с проектированием, строительством, получением разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

2.2. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» квартиру, качество которой соответствует настоящему договору в срок, указанный в п. 1.5. настоящего договора. Передача квартиры производится по акту приема-передачи, который оформляется в форме, соответствующей требованиям действующего законодательства. Передача квартиры производится после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и только после полной оплаты стоимости вышеуказанной квартиры в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

2.3. При передаче квартиры «Застройщик» выдает «Дольщику» инструкцию по эксплуатации и проведению отделочных работ в квартире.

2.4. «Застройщик» самостоятельно принимает технические решения при строительстве дома и в соответствии с действующим законодательством вносит необходимые изменения в проектную (рабочую) документацию.

3. Обязанности «Дольщика».

3.1. «Дольщик» обязан финансировать строительство в соответствии с условиями раздела 5 настоящего договора.

3.2. До момента подписания акта приема-передачи на квартиру «Дольщик» обязуется не производить в указанной квартире строительно-монтажные и другие работы по перепланировке квартиры без письменного согласования с «Застройщиком».

3.3. После получения «Застройщиком» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, принять квартиру по акту приема-передачи в течение семи календарных дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта к передаче. После подписания акта приема-передачи квартиры «Дольщик» вправе осуществлять в ней перепланировку в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4. Обратиться в Управление Росреестра по Тверской области для регистрации права собственности на приобретаемую квартиру, при этом «Дольщик» самостоятельно оплачивает расходы по оформлению документов, относящихся к квартире, в том числе затраты за регистрацию данного договора, регистрацию права собственности на квартиру в Управлении Росреестра по Тверской области.

3.5. Выполнять требования инструкции по эксплуатации и ведению отделочных работ в квартире, выдаваемой «Застройщиком».

4. Права «Дольщика».

4.1. «Дольщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. в т.ч.:

- неисполнение «Застройщиком» обязательств по передаче квартиры в предусмотренный договором срок;
- прекращение или приостановление строительства;
- существенное изменение проектной документации;
- изменение назначения общего имущества и нежилых помещений;
- существенные нарушения требований к качеству строительства.

4.2. «Дольщик» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством строительства квартиры при условии, если это выявлено до истечения гарантийного срока.

4.3. «Дольщик» вправе уступить права требований по договору только после окончательного расчета за квартиру, или одновременно с переводом долга на нового «Дольщика», в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка «Дольщиком» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи на квартиру. «Дольщик» обязан согласовать с «Застройщиком» уступку права требований по договору, а после регистрации такого договора представить «Застройщику» его копию с соответствующей отметкой Управления Росреестра по Тверской области.

5. Цена договора, сроки и порядок её уплаты.

5.1. Стоимость квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора составляет _____ рублей.

5.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения «Дольщиком» Цены Договора на счет эскроу. Заключая настоящий Договор, «Застройщик» и «Дольщик» предлагают Банк ВТБ (ПАО), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (далее по тексту - «Банк Эскроу-агент»), заключить Договор счета эскроу в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), настоящим Договором на следующих условиях:

Депонент – «Дольщик»;

Банк Эскроу-агент – Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Бенефициар – «Застройщик» Общество с ограниченной ответственностью **«Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»;**

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ **рублей** (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – до «30» июня 2029 г., который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

расчетный счет (номер счета эскроу) _____ (указывается счет Участника долевого строительства) в Банк ВТБ (ПАО) (наименование Банка) в пользу Депонента,

расчетный счет 40702810509690000661 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ ПАО в пользу Бенефициара.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

«Застройщик» также обязуется не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора предоставить в Банк ВТБ (ПАО) документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

«Дольщик» обязуется с даты подписания настоящего договора, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора предоставить в Банк ВТБ (ПАО) заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Правилами.

Обязанность «Дольщика» по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата «Дольщику» денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами),

денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5.3. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения **платежа единовременно** в безналичном порядке.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

5.4. Стоимость «Объекта» включает в себя средства на возмещение затрат на строительство «Объекта», в том числе связанные с исполнением обязательств по кредитному соглашению от 14.08.2026 года № СЛ/513926-432397, заключенному между ООО СЗ «ТверьЖилДорСтрой» и Банком ВТБ (ПАО) и средства на оплату услуг «Застройщика».

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае нарушения «Дольщиком» установленного договором срока внесения платежа «Застройщик» имеет право начислить на просроченную величину взноса 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.

6.2. При уклонении (или необоснованном отказе) «Дольщика» от принятия квартиры, «Застройщик», по истечении 2-х месяцев после установленного договором срока на передачу квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры.

6.3. «Застройщик» несет перед «Дольщиком», а «Дольщик» перед «Застройщиком» ответственность в порядке и на условиях, предусмотренных 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".

6.4. В соответствии с п.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между «Дольщиком» (лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ), и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой «Застройщиком» должен быть заключен договор управления многоквартирным домом, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7. Особые условия.

7.1. В случае если строительство вышеуказанного дома не может быть завершено в срок указанный в п. 1.4. настоящего договора, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения срока оповещает об этом «Дольщика» и вносит предложение изменить договор с заключением дополнительного соглашения.

7.2. При оформлении квартиры в собственность размеры общей и жилой площади принимаются по данным технического плана, которые могут отличаться от проектных, указанных в п. 1.1., стоимость квартиры при этом не пересчитывается, даже если ее общая площадь по техническому плану отличается от проектной площади.

7.3. В стоимость предоставляемой по настоящему договору квартиры включаются следующие виды отделочных и специальных работ, выполняемых «Застройщиком» в квартирах:

- штукатурка стен за газовыми котлами;
- установка пластиковых оконных блоков с отливом без подоконной доски и оконных откосов;
- установка временной металлической неутепленной входной двери;
- остекление лоджий (балконов);
- работы по монтажу систем водоснабжения: трубные разводки до счетчиков, без установки сантехнических приборов и смесителей, приобретение и установка счетчика холодной воды;

- работы по монтажу систем канализации – трубные разводки со стояками по квартирам, без подводки к сантехническим приборам;
- работы по монтажу системы индивидуального отопления с установкой газового котла - 100%;
- работы по монтажу системы газоснабжения – трубные разводки с установкой газовых счетчиков, без приобретения и установки газовых плит и шлангов к ним;
- электротехнические работы - электропроводка от этажного электрического щита до ввода в квартиру; электропроводка для подключения газового оборудования с установкой розеток в кол-ве 2 шт. и электропроводка с розеткой в коридоре (для начала отделочных работ);
- разводка сетей связи (телевидение, интернет, домофон) выполняется до магистрального распределительного шкафа связи в техническом этаже (чердаке), без заведения в квартиру;
- работы в местах общего пользования (коридоры, лестничные клетки) - 100%;
- наружные сети – 100%.

7.3.1. Радиосвязь осуществляется от беспроводных приемников, приобретаемых собственниками квартир.

7.4. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 3 года, за исключением технологического и инженерного оборудования. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (инженерные коммуникации), входящее в состав передаваемого участникам объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. На лифтовое оборудование, газовые котлы, насосы, электро-, газо- и водосчётчики гарантийный срок устанавливается согласно паспортов заводов-изготовителей.

7.5. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, инструкции по эксплуатации и ведению отделочных работ, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта (в т.ч. вследствие не проведения технического обслуживания и необходимых регулировок) либо вследствие ненадлежащего его ремонта (технического обслуживания), проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.6. «Застройщик» вправе досрочно ввести дом в эксплуатацию и досрочно передать вышеуказанную квартиру «Дольщику» при условии полной оплаты стоимости квартиры.

7.7. В случае изменения адреса или платежных реквизитов «Дольщик» в десятидневный срок обязан известить об этом «Застройщика».

8. Порядок приёма-передачи квартиры.

8.1. «Застройщик» надлежащим образом извещает «Дольщика» о вводе дома в эксплуатацию в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и о необходимости произвести приемку квартиры. День получения «Дольщиком» уведомления о вводе дома в эксплуатацию считается днем начала периода приемки квартиры.

8.2. В течение 7 (семи) календарных дней со дня получения «Дольщиком» уведомления о вводе дома в эксплуатацию «Застройщик» и «Дольщик» производят осмотр квартиры и подписывают соответствующий акт приема-передачи.

8.3. В случае мотивированного отказа «Дольщика» от принятия квартиры составляется акт с перечнем недостатков и указанием срока их устранения (после устранения недостатков стороны производят вторичную приемку квартиры).

8.4. При немотивированном отказе (или уклонении) «Дольщика» от подписания акта приема-передачи акт подписывается «Застройщиком» в одностороннем порядке по истечении 2-х месяцев после установленного договором срока передачи квартиры. После чего передача квартиры считается завершенной, а обязательства «Застройщика» перед «Дольщиком»

выполненными в полном объеме. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Дольщику» со дня составления одностороннего акта о передаче.

8.5. После подписания «Дольщиком» акта приема-передачи «Застройщик» выдает «Дольщику» следующие документы:

- акт приема-передачи, с указанием точного адреса объекта и площади;
- паспорта на счетчик газа, электросчетчик и водосчетчик;
- паспорт на газовый котел;
- гарантийный документ на котел;
- инструкцию по эксплуатации и ведению отделочных работ;
- комплект ключей.

8.6. С момента подписания акта приема-передачи квартиры «Дольщик» несет полную ответственность за принятый объект долевого строительства, заключает договор управления с управляющей организацией, определенной «Застройщиком» (п.6.4. договора), в полном объеме оплачивает коммунальные услуги (пункт 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ), самостоятельно подготавливает и сдает в Росреестр все необходимые документы для оформления права собственности на объект недвижимости.

8.7. С момента государственной регистрации «Дольщиком» права собственности на объект недвижимости к «Дольщику» переходит доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе на инженерные сети и коммуникации), правила содержания которого, установлены постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

8.8. В соответствии с указанным в п. 8.7. документом, «Дольщик» обязан беспрепятственно допускать, либо в заранее согласованное время, либо, в случае аварии, в любое время, в занимаемые «Дольщиком» помещения представителей лица, осуществляющего управление домом, в том числе работников аварийных служб, в целях проверки состояния проходящих через помещения общих коммуникаций многоквартирного дома и устранения аварий на таких коммуникациях. При этом должен быть обеспечен доступ не только в помещение, но и непосредственно к самим элементам коммуникаций.

9. Расторжение договора.

9.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

9.2. При отказе «Дольщика» от исполнения договора по основаниям, не предусмотренным п. 4.1. настоящего договора, «Застройщик» имеет право начислить неустойку в размере фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

10. Форс-мажорные обстоятельства.

10.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору в связи с обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая решения и акты органов власти, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

10.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства, должна в трехдневный срок дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств 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.

11. Общие положения.

11.1. При исполнении обязательств по договору «Застройщик» и «Дольщик» руководствуются настоящим договором и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

11.2. Обязательства «Застройщика» и «Дольщика» считаются исполненными после осуществления окончательных взаиморасчетов и оформления акта приема-передачи с учетом положений разделов 2 и 3 настоящего договора.

11.3. В целях исполнения Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» «Дольщик» дает свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой» на обработку своих персональных данных и подтверждает, что, давая такое согласие «Дольщик» действует своей волей и в своих интересах. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных «Дольщика», включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с персональными данными «Дольщика» с учетом федерального законодательства.

11.4. 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.

11.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых передается «Дольщику», второй – «Застройщику», третий – в Управление Росреестра по Тверской области и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

11.6. Во всем остальном, не оговоренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

Приложение:

Приложение № 1. План расположения объекта долевого строительства – 1 экз.

12. Реквизиты и подписи сторон.

«Застройщик»:

ООО «Специализированный Застройщик "ТверьЖилДорСтрой"»

170021, Тверская обл., г. Тверь, ул. Заречная, д. 17, пом. III,

ИНН 6905076977, КПП 695201001,

р/счет 40702810509690000661 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ ПАО

БИК 044525411, к/сч 30101 810 145 250 000 411

Директор _____ **Валиев Абрек Юнусович**

«Дольщик»: