ДОГОВОР № ____
долевого участия в строительстве жилого дома блокированной застройки

Тверская область, Калининский м.о., д. Кривцово **«___» _____ 2026 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Удача Юго-Запад МБ» (170518, Тверская обл., Калининский м.о., д. Кривцово, ул. Удачная, д. 3, ИНН/КПП 6950037218/694901001, ОГРН 1156952014229) в лице Директора **Прохорова Владимира Сергеевича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

гр. РФ ФИО_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны,

совместно именуемые стороны, заключили настоящий Договор № ___ долевого участия в строительстве жилого дома блокированной застройки от «_ __» _____ 20____ года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома блокированной застройки на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома блокированной застройки с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникнет право собственности на блокированный жилой дом (блок) подтверждают следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика серия 69 № 002320419 от 22 апреля 2016 года;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика от 07 июня 2018 года;
- Разрешение на строительство от «27» февраля 2026 года № 69-10-10-2026;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 28.10.2025.

1.3. **Объект долевого строительства** – 2-х этажный блокированный жилой дом (блок), расположенный в составе жилого дома блокированной застройки, состоящий из жилых помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, предназначенный для постоянного проживания одной семьи, имеющий общую стену (общие стены) без проемов с соседним жилым блоком (блокированным жилым домом) или жилыми блоками (блокированными жилыми домами), расположенный на Земельном участке и имеющий отдельный непосредственный выход на Земельный участок, и подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома блокированной застройки.

Жилой дом блокированной застройки – жилой дом блокированный (жилой дом блокированной застройки, назначение жилое), состоящий из 15 (Пятнадцати) блокированных жилых домов (блоков), расположенный на земельном участке общей площадью 2259+/-17 кв.м, с кадастровым номером 69:10:0000024:15513, по адресу: Тверская область, Калининский муниципальный округ, деревня Кривцово, ул. Семейная, з/у 19, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «блокированная жилая застройка» (далее по тексту - Земельный участок), строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно в проектной документации:

Строительный адрес жилого дома блокированной застройки: Тверская область, Калининский муниципальный округ, д. Кривцово, ул. Семейная, д.19

Условный номер блокированного жилого дома (блока) – **____**

Проектная площадь жилого блока – кв. м.

Месторасположение и основные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут определены после завершения строительства по результатам обмеров жилого дома лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Земельный участок – земельный участок, кадастровый номер 69:10:0000024:15513, вид разрешенного использования: «блокированная жилая застройка», расположенный по адресу: Тверская область, Калининский м.о, д. Кривцово.

Проектная площадь блока, указанная выше (далее - «Проектная общая площадь»), определяется в соответствии с проектной документацией и приведена в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте по адресу: наш.дом.рф.

Фактическая площадь блока (далее – «Фактическая общая площадь»), состоящая из суммы площадей всех этажей Объекта долевого строительства, площадь этажа жилого дома определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта долевого строительства лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи его Участнику будет отличаться от Проектной общей площади Объекта долевого строительства в большую или в меньшую сторону. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства используется для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п.3.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.5. Договора. Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади от Проектной общей площади (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей блокированного жилого дома, местоположение Объекта долевого строительства относительно всего жилого дома блокированной застройки и техническое описание Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №1 к Договору.

1.4. **Участник долевого строительства (Участник)** – лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта долевого строительства с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Банк – банк (эскроу-агент), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета Участника в счет уплаты Цены Договора, передачу денежных средств Застройщику в соответствии с договором счета эскроу.

Сведения о Банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

Место нахождения: 117312 г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8-800-200-86-03.

1.6. Договор счета эскроу – договор счета эскроу, заключенный между Банком и Участником для учета и блокирования денежных средств Участника, в целях передачи их Застройщику.

1.7. Счет эскроу – счет Участника для расчетов по Договору, открываемый в порядке, предусмотренном условиями Банка и в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства с инженерными сетями,

коммуникациями и благоустройством прилегающей территории ***на земельном участке с кадастровым номером 69:10:0000024:15513*** общей площадью 2259+/-17 кв.м, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно – ***блокированный жилой дом (блок), этаж 1,2, с условным номером ____, общей проектной площадью _____ кв. м. в жилом доме блокированной застройки по строительному адресу: Тверская область, Калининский м.о., д.Кривцово, ул. Семейная, д.19, а также земельный участок, расположенный под Объектом долевого строительства,*** а Участники долевого строительства обязуются оплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства и ***земельный участок, расположенный под Объектом долевого строительства,*** по акту приема-передачи.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок сдачи объекта в эксплуатацию (окончание строительства) Застройщиком – **2 квартал 2027 года**. Срок передачи объекта Участнику долевого строительства: в течение шести месяцев после сдачи объекта в эксплуатацию. Возможна досрочная передача Объекта долевого строительства.

2.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.5. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет _____ ***рублей.***

3.3. Цена договора, указанная в п. 3.2, включает в себя денежные средства на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 90% (Девяносто процентов) от Цены Договора, что составляет – _____и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора, что составляет _____

3.4. Цена Договора изменяется в случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 2 (два) кв.м.

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

Рд = Р1 х S, где

Рд - Цена Договора;

Р1– цена одного квадратного метра Фактической общей площади Объекта долевого строительства (далее – «Цена единицы Фактической общей площади Объекта долевого строительства»), которая признается равной цене одного квадратного метра Проектной общей площади Объекта долевого строительства и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S – Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства. В случае отклонения Фактической общей площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 2 (два) кв. м включительно, Стороны доплат или возврата Цены Договора не производят.

3.5. При изменении Цены Договора по основанию, предусмотренному п. 3.4. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

3.5.1. В случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше Проектной общей площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической общей площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, умноженную на Цену единицы Фактической общей площади Объекта долевого строительства. Доплата осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами акта приема-передачи.

3.5.2. В случае, если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Проектной общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей площадью Объекта долевого строительства и Фактической общей площадью Объекта долевого строительства, умноженную на Цену единицы Фактической общей площади Объекта долевого строительства. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, реквизиты которого Участник долевого строительства предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника долевого строительства, но в любом случае не позднее подписания Сторонами акта приема-передачи. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством.

3.5.3. При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписании соответствующего акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.3.5.1., п. 3.5.2. Цена Договора.

3.6. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником долевого строительства.

3.7. Оплата цены Договора производится в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области путем внесения денежных средств на Счет эскроу, открытый в Банке.

Открытие Счета эскроу осуществляется Участником в следующем порядке:

3.7.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Застройщик оформляет индивидуальные условия Договора счета эскроу по форме, утвержденной Банком.

3.7.2. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора, Застройщик обязуется передать подписанные индивидуальные условия Договора счета эскроу в Банк.

3.7.3. Условия Договора счета эскроу определяются индивидуальными условиями Договора счета эскроу, общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными Банком, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации. При этом Стороны определили срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев после срока ввода объекта в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Депонируемая сумма _____.

3.7.4. Обязательство Участника по открытию Счета эскроу считается исполненным с момента получения Застройщиком уведомления Банка о заключении Договора счета эскроу и об открытии Счета эскроу.

3.7.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу.

3.7.6. Условия совершения операции по Счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия Счета эскроу определяются общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными Банком, Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.

3.8. Стоимость Объекта долевого строительства предусматривает проведение общестроительных, специальных работ в объеме, согласно Приложению №1 к Договору.

3.9. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемого Объекта долевого строительства будет отличаться от площади, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, это не будет являться ухудшением качества Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства. Стороны согласны, что применение организацией, осуществляющей кадастровую деятельность в отношении объектов недвижимости коэффициента, отличающегося от примененного при указании проектной площади, не является существенным изменением условий Договора и основанием для пересчета стоимости Объекта долевого строительства.

3.10. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

3.11. Все платежи по Договору осуществляется в российских рублях.

3.12. В Цену Договора не включены следующие расходы, которые Участник долевого строительства обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика, а именно убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.

3.13. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.7. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства Участнику.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. В случае если строительство (создание) блокированного жилого дома (блока) не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.3. Договора по Акту приема-передачи в порядке, установленном Законом и настоящим Договором при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.1. Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Объекта долевого строительства, является Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома блокированной застройки, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Объекта долевого строительства (далее - «Цена договора») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В течение 3-х (Трех) рабочих дней после подписания настоящего Договора передать Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (включая нотариально удостоверенные), и осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства и земельного участка, расположенного под Объектом долевого строительства, по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика. В случае, если указанные недостатки делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, то по требованию Участника долевого строительства Застройщик участвует в составлении Акта осмотра Объекта долевого строительства. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства обязуются подписать Акт приема-передачи.

4.2.5. В случае уклонения Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления срока, указанного в п. 4.2.3. составить в одностороннем порядке Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного Акта.

4.2.6. Оформить право собственности на Объект долевого строительства и земельный участок, расположенный под Объектом долевого строительства, согласно действующему законодательству РФ не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи.

4.2.7. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи нести бремя содержания Объекта долевого строительства и земельного участка, расположенного под Объектом долевого строительства, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе водо-, газо-, электроснабжению, канализации, обслуживанию и содержанию Коттеджного поселка «Удача Юго-Запад» и другие услуги.

4.2.8. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок об изменении почтового адреса, банковских и других реквизитов, других обстоятельствах и фактах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за наступившие, в связи с этим неблагоприятные последствия, а все действия, совершенные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре реквизитам или измененным реквизитам, сообщенным Участником долевого строительства, считаются совершенными Застройщиком надлежащим образом.

4.2.9. По окончании срока действия Договора и оформления прав собственности на Объект долевого строительства, собственник вправе производить переустройства (перепланировки) только в порядке, установленном законодательством РФ.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.5. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора, путем раздела, объединения, перераспределения или выдела из

земельного участка (земельных участков), в том числе со смежными земельными участками (земельным участком), для чего Застройщик вправе предпринимать любые действия, направленные на образование земельных участков (земельного участка), в порядке соответствующем действующему законодательству РФ.

Участник долевого строительства соглашается и обязуется, при необходимости, подписать требуемые для образования земельных участков, документы и заявления. Участник долевого строительства не вправе претендовать на земельные участки, расположенные под блокированными жилыми домами (блоками), входящими в состав жилого дома блокированной застройки и строящиеся с привлечением денежных средств иных Участников долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с Заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и земельный участок, после подписания Сторонами акта приема-передачи.

5.2.2. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

5.2.3. Только после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства вправе производить на Объекте дополнительные, не предусмотренные настоящим Договором работы (отделочные и т.д.).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.9. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий настоящего Договора и не оплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

6.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате 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 внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать указанным в Договоре и Приложениях к нему характеристикам, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в настоящем пункте требование об устранении недостатков:

- подписывается Участниками долевого строительства лично или представителем, надлежаще уполномоченным нотариальной доверенностью;
- направляется Застройщику в письменном виде по адресу, указанному в настоящем Договоре;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- при несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участниками долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока и подтверждены документально.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил предусмотренных предоставленной Участникам долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи Разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

8.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Объекта долевого

строительства в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.3. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ в срок, не превышающий 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

8.4. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства будет завершено ранее срока, предусмотренного настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после его уведомления об окончании строительства составленного в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени "Застройщика" по адресу электронной почты, указанной в договоре, либо составленного в бумажной форме по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре реквизитам (почтовым адресам) или вручить лично под расписку Участникам долевого строительства.

8.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре реквизитам (почтовым адресам) или вручено лично под расписку Участникам долевого строительства.

8.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства и готовности Объекта к передаче, обязаны в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения о принятии Объекта долевого строительства по акту приема-передачи принять Объект.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

9.1. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанных в п. 9.2. Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты Участником цены Договора в порядке п.3.2., или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

9.2. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

9.3. Участник долевого строительства совместно с новым участником долевого строительства обязаны предоставить Застройщику копию договора об уступке прав с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

10.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

11.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства 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.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Все уведомления, извещения или иные юридически значимые сообщения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, по адресу электронной почты, указанной в договоре, курьером, заказным отправлением или лично под расписку.

12.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 2.1. настоящего Договора, включая осуществление объединения, перераспределение, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков, в том числе со смежными земельными участками (земельным участком), на снятие с кадастрового учета земельного участка указанного в п. 2.1. настоящего Договора, на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

12.7. Участник долевого строительства уведомлен, что земельный участок, указанный в п. 2.1. настоящего Договора находится в залоге у ПАО «Сбербанк России».

12.8. Участник извещен, что жилой дом блокированной застройки, в котором находится Объект долевого строительства, объединен общей благоустроенной территорией с другими объектами недвижимости, расположенными на территории Коттеджного поселка **«Удача Юго-Запад»,** эксплуатируемыми организацией, осуществляющей функции управления (далее по тексту – Управляющая организация). Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общей благоустроенной территорией начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными нормативными актами Российской Федерации и калькуляцией затрат Управляющей организации. Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что они ознакомлены с Положением о Коттеджном поселке **«Удача Юго-Запад»** и согласны с их исполнением.

12.9. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Удача Юго-Запад МБ»
170518 Тверская область, Калининский муниципальный округ, д. Кривцово, ул. Удачная, д.3
ИНН 6950037218 КПП 694901001 ОГРН 1156952014229
тел.: 8 (4822) 57-00-75 Адрес электронной почты: info@ydacha.org

Директор _____/ В.С. Прохоров /

Участник долевого строительства:

_____

тел. _____ Адрес электронной почты: _____

_____/_____