

**ДОГОВОР № КМ – (номер подъезда / номер квартиры)
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: Тамбовская область, город Тамбов, улица Карла Маркса, дом 20Г**

(Дата договора)
город Тамбов Тамбовская область

Мы, нижеподписавшиеся,

Общество с ограниченной ответственность «Специализированный застройщик «Строительная компания Жупиков» (ООО «СЗ «СКЖ»). ОГРН: 1166820050341. Дата присвоения ОГРН: 15.01.2016. ИНН: 6829117523. КПП: 682001001. ОКПО: 24613606. Юридический адрес: 392519, Тамбовская область, Тамбовский район, деревня Красненькая, улица Совхозная, строение 210., в лице генерального директора **Карганова Антона Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

Гражданин (Гражданка) РФ ФИО (полностью), дата рождения. Место рождения. Гражданство. Пол. СНИЛС. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия, номер, код подразделения, дата выдачи, орган выдачи. Адрес постоянного места жительства, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,
совместно именуемые «**Стороны**»,
заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами.

Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

1.2. Разрешение на строительство № 68-306000-015-2018 от 29.06.2018. Орган выдачи: Управление градостроительства и архитектуры Тамбовской области. Срок действия настоящего разрешения – до 23.11.2020.

1.3. Приказ Управления градостроительства и архитектуры Тамбовской области № 301-0 от 30.11.2018 «О внесении изменений в разрешение на строительство № 68-306000-015-2018 от 29.06.2018».

1.4. Приказ Управления градостроительства и архитектуры Тамбовской области № 328-0 от 14.12.2018 «О внесении изменений в разрешение на строительство № 68-306000-015-2018 от 29.06.2018».

1.5. Проектная декларация опубликована на информационном сайте ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ЖУПИКОВ» в сети Интернет: <http://www.sk-zhupikov.com> от 22.01.2019 и предоставляется для ознакомления по месту нахождения «**Застройщика**».

При внесении изменений в проектную декларацию, отредактированный текст проектной декларации, с отметкой о дате внесения последних изменений, размещается на сайте «**Застройщика**» по вышеуказанному электронному адресу.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Объектом недвижимости**, в соответствии с настоящим Договором, является: Многоэтажный многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по улице Карла Маркса дом 20Г в городе Тамбове.

Общая площадь: 16225,7 кв.м.

Объем: 94902,2 куб.м., в том числе подземной части: 33842,8 куб.м.

Количество этажей: 9. Высота: 29,95 м. Количество подземных этажей: 1.

Площадь застройки надземной части: 2464,1 кв.м.

Площадь застройки подземной части: 2613,3 кв.м.

В здании запроектировано – 119 квартир, из них:

- однокомнатных – 16 квартир (49,1 кв.м. – 55,0 кв.м.);

- двухкомнатных – 39 квартир (69,5 кв.м. – 82,2 кв.м.);

- трёхкомнатная – 55 квартир (91,1 кв.м. – 142,1 кв.м.);

- четырёхкомнатных – 9 квартир (121,9 кв.м. – 162,3 кв.м.).

Общая площадь квартир (лоджии с коэффициентом 0,5; балконы с коэффициентом 0,3) – 10765,2 кв.м.
Площадь квартир – 10397,0 кв.м.
Жилая площадь квартир – 6191,9 кв.м.
Общая площадь жилого дома – 16225,7 кв.м., в том числе автопаркинг – 2613,3 кв.м., площадь общественной части – 64,6 кв.м.
Площадь подвала – 1497,2 кв.м.:
- площадь помещений общего пользования в подвале – 234,1 кв.м.;
- площадь кладовых (68 кладовых) – 525,5 кв.м.
Площадь помещений общего пользования:
- лестничные клетки, коридоры, тамбуры – 1253,1 кв.м.;
- помещения общего пользования выше нуля (колясочные) – 32,3 кв.м.
- коридоры, лестницы, тамбуры подвала – 737,6 кв.м.
Площадь Автостоянки (70 автомобиле-мест) – 2633,9 кв.м., в том числе площадь автостоянки – 2290,9 кв.м.; площадь рампы – 146,5 кв.м.; площадь технических и вспомогательных помещений автостоянки – 117,3 кв.м.; площадь лестничных клеток тамбуров автостоянки – 79,2 кв.м.
Строительный объём здания с подземной автостоянкой – 94902,2 кв.м., в том числе:
- надземный – 61313,4 кв.м.;
- подземный – 33842,8 кв.м.
Строительный объём здания – 75270,2 кв.м., в том числе:
- надземный – 60657,7 кв.м.;
- подземный – 14612,5 кв.м.
Строительный объём подземной автостоянки – 20181,5 кв.м., в том числе:
- надземный – 655,7 кв.м.;
- подземный – 19525,8 кв.м.

Строительные конструкции подземной автостоянки – монолитный железобетонный каркас, состоящий из колонн и балок перекрытия, жестко соединённых с колоннами в обоих направлениях.

Материал поэтажных перекрытий – сборные многопустотные железобетонные плиты.

Класс энергоэффективности – В – высокий.

Сейсмостойкость – сейсмичность района менее 6 баллов.

Отделка фасадов – облицовочный керамический кирпич кофейного цвета; облицовка цокольной части и фасадной части стен (лестничных клеток и 8-ого этажа), по системе вентилируемого фасада – керамогранитной плиткой KERAMA MARAZZI тёмно-серого цвета.

Объект недвижимости расположен на земельном участке. Кадастровый номер: 68:29:0103017:424. Площадь: 8092 (восемь тысяч девяносто два) кв.м. Категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для среднеэтажной застройки. Адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, город Тамбов, улица Карла Маркса.

Земельный участок. Кадастровый номер: 68:29:0103017:424. Площадь: 8092 (восемь тысяч девяносто два) кв.м. Категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для среднеэтажной застройки. Адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, город Тамбов, улица Карла Маркса, принадлежит на праве аренды «Застройщику», на основании Договора аренды земельных участков от 09.11.2018, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 16.11.2018 сделана запись о государственной регистрации права № 68:29:0103017:424-68/141/2018-3.

2.2. «Застройщик» обязуется построить **Объект недвижимости** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию до 23 ноября 2020, и не позднее трёх месяцев, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать по передаточному акту «Участнику долевого строительства», для регистрации в (вид права):

ДАННЫЕ КВАРТИРЫ; условный №; подъезд; этаж; номер на площадке; тип на площадке; общая оплачиваемая площадь; в том числе площадь квартир; площадь лоджии с коэффициентом 0,5; площадь балкона с коэффициентом 0,3.

По проекту площадь: Коридор; Санузел; Кухня; Жилая комната; Лоджия; Балкон;

именуемая в дальнейшем – **квартира**, согласно Плану расположения **квартиры** (Приложение № 1), который является неотъемлемой частью Договора, а также общее имущество в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем – **Объект долевого строительства**, а «Участник долевого строительства», обязуется оплатить «Застройщику» обусловленную Договором стоимость **Объекта долевого строительства** и принять его.

Индивидуальные характеристики **Объекта долевого строительства** указаны в описании **Объекта долевого строительства** (Приложение № 1), которое является неотъемлемой частью Договора.

Объект долевого строительства определён в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

Площадь **Объекта долевого строительства** может быть дополнительно скорректирована в связи с проведением обмеров **Объекта** уполномоченным лицом, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Стороны допускают отклонения показателей площади **квартиры**, лоджии (балкона) по результатам технической инвентаризации, проведённой организацией, осуществляющей деятельность по учёту и технической инвентаризации недвижимого имущества.

Изменение стоимости **Объекта долевого строительства**, исходя из уточнённой общей площади **Объекта долевого строительства**, не производится.

«**Застройщик**» обязуется осуществить цементную стяжку пола помещений, произвести электромонтажные работы и внутренние работы по штукатурке стен. Выполнить монтаж отопления с установкой газового котла, стояков холодного водоснабжения, водоотведения.

«**Застройщик**» не устанавливает раковины, сантехнический фаянс и смесители, газовую плиту. Установка пластиковых окон и остекление лоджии (балкона) входит в стоимость Договора.

У «**Участника долевого строительства**» при возникновении права собственности на **Объект долевого строительства** одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (места общего пользования) **Объекта недвижимости**, в соответствии со статьёй 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Места общего пользования определяются в соответствии с техническим паспортом **Объекта долевого строительства**, составленным органом технической инвентаризации.

Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Объект долевого строительства**.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Срок ввода **Объекта недвижимости** в эксплуатацию определяется предполагаемой датой выдачи разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, до «23» ноября 2020.

3.2. «**Застройщик**» обязан уведомить «**Участника долевого строительства**» о вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передать «**Участнику долевого строительства**» **Объект долевого строительства**, указанный, в п. 2.2. Договора по передаточному акту, в течение трёх месяцев с момента ввода.

3.3. «**Застройщик**» обязан в течение десяти рабочих дней, после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, передать разрешение или нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

3.4. «**Участник долевого строительства**», получивший сообщение «**Застройщика**» о завершении строительства (создании) **Объекта**, в соответствии с Договором, и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан принять **Объект долевого строительства** в течение 10 (Десяти) календарных дней.

3.5. «**Участник долевого строительства**», при наличии недостатков **Объекта**, до подписания акта приёма-передачи о передаче **Объекта долевого строительства**, вправе потребовать от «**Застройщика**» составления акта, в котором указываются недостатки **Объекта**, и отказаться от подписания акта приёма-передачи или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** до исполнения «**Застройщиком**» своих обязанностей, в соответствии с действующим законодательством.

3.6. При уклонении «**Участника долевого строительства**» от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе «**Участника долевого строительства**» от принятия **Объекта долевого строительства** (за исключением случая, указанного в пункте 3.5 Договора) «**Застройщик**», вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства** по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения «**Участником долевого строительства**» сообщения о завершении строительства **Объекта**, либо в случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «**Участника долевого строительства**» от его получения или в связи с отсутствием «**Участника долевого строительства**» по указанному им почтовому адресу по истечении 2 (двух) месяцев с даты неудачной попытки вручения оператором почтовой связи данного сообщения согласно данным информационного портала почты России. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признаётся перешедшим к «**Участнику долевого строительства**» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

3.7. Стороны договорились, что в случае, если **Объект долевого строительства** признан Сторонами построенным (созданным) «**Застройщиком**» с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества **Объекта долевого строительства**, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, «**Участник долевого строительства**» вправе требовать от «**Застройщика**» безвозмездного устранения недостатков силами и за счёт «**Застройщика**» в разумный срок.

3.8. В целях организации управления **Объектом**, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в

Объекте, «Участник долевого строительства» наряду с другими будущими собственниками помещений в **Объекте** поручает «**Застройщику**» обеспечить заключение, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Договора управления **Объектом** с управляющей организацией.

3.9. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи «**Участнику долевого строительства**» **Объекта долевого строительства** «**Застройщик**» уплачивает «**Участнику долевого строительства**» неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если «**Участником долевого строительства**» является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается «**Застройщиком**» в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи «**Участнику долевого строительства**» **Объекта долевого строительства** вследствие уклонения «**Участника долевого строительства**» от подписания передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** «**Застройщик**» освобождается от уплаты «**Участнику долевого строительства**» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «**Застройщиком**» своих обязательств по Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Стоимость **Объекта долевого строительства**, указанного в п. 2.2. Договора, составляет _____ рублей.

Стоимость одного квадратного метра приведённой площади на момент заключения Договора установлена «**Сторонами**» в размере _____ рублей.

4.2. Цена договора, указанная в п. 4.1. Договора подлежит перечислению «**Участником долевого строительства**» на расчётный счёт «**Застройщика**»:

Общество с ограниченной ответственность «Специализированный застройщик «Строительная компания Жуников» (ООО «СЗ «СКЖ»).

Юридический адрес: 392519, Тамбовская область, Тамбовский район, деревня Красенькая, улица Совхозная, строение 210.

ОГРН: 1166820050341.

ИНН: 6829117523.

КПП: 682001001.

ОКПО: 24613606.

Банк: Филиал Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Тамбовское отделение № 8594.

Расчётный счёт: 40702810761000004861.

Корреспондентский счёт: 30101810800000000649.

БИК: 046850649.

ОКОГУ: 4210014.

ОКАТО/ОКТМО: 68701000.,

в следующем порядке:

4.2.1. Сумма в размере _____ рублей, оплачивается «**Участником долевого строительства**» в течение 5 (Пяти) дней, за счёт собственных средств, путём безналичного перечисления на расчётный счёт «**Застройщика**», после государственной регистрации Договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Стоимость квадратного метра оплачиваемой площади **Объекта долевого строительства**, при соблюдении установленных настоящим Договором сроков выплат, «**Участником долевого строительства**» изменению не подлежит.

4.2.3. В случае несоблюдения сроков выплат по Договору, оставшаяся сумма за неоплаченную площадь **Объекта долевого строительства**, вносится «**Участником долевого строительства**» из расчёта изменившейся стоимости квадратных метров, относимых к неоплаченной площади **Объекта долевого строительства**, о чём «**Застройщик**» за пятнадцать дней до намечающейся даты изменения установленной стоимости квадратного метра обязан в устной форме уведомить «**Участника долевого строительства**».

4.3. «**Застройщик**» вправе, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, привлечь денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трёх и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», формируемый за счёт указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретённого за счёт инвестирования указанных денежных средств.

4.4. В обеспечение исполнения обязательств «**Застройщика**» по настоящему Договору, право аренды земельного участка. Кадастровый номер: 68:29:0103017:424. Площадь: 8092 (восемь тысяч девяносто два) кв.м. Категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – для среднеэтажной застройки. Адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, город Тамбов, улица Карла Маркса, и

строящийся на указанном земельном участке **Объект недвижимости**, в составе которого будет находиться **Объект долевого строительства**, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у «Участника долевого строительства».

Кроме того, исполнение обязательств «Застройщика» по Договору обеспечивается по настоящему Договору залогом «Объекта долевого строительства» – с момента получения «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта недвижимости** и до даты его передачи «Участнику долевого строительства».

Удовлетворение требований «Участника долевого строительства» за счёт заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. «Застройщик» обязуется:

5.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые «Участником долевого строительства», в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства Российской Федерации.

5.1.2. Передать «Участнику долевого строительства» **Объект долевого строительства**, качество и характеристики которого соответствуют условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.1 Договора.

5.1.3. В случае если строительство (создание) **Объекта** 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 Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» **Объекта долевого строительства** «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

5.1.5. Возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» по Договору, в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре и нормативных правовых актах.

5.1.6. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке, при условии предоставления «Участником долевого строительства» документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора.

5.1.7. «Застройщик» несёт риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи «Участнику долевого строительства».

5.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

5.2.1. Своевременно и полностью произвести уплату цены настоящего Договора.

5.2.2. Принять **Объект долевого строительства** по акту приёма-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

5.2.3. В случае обнаружения недостатков **Объекта долевого строительства** немедленно заявить об этом «Застройщику».

5.2.4. После передачи **Объекта долевого строительства** по акту приёма-передачи либо со дня составления «Застройщиком» акта о передаче **Объекта** в одностороннем порядке, «Участник долевого строительства» несёт все затраты по содержанию **Объекта долевого строительства**, а именно: оплачивает коммунальные услуги и услуги по содержанию дома, оказываемые управляющей компанией.

5.2.5. «Участник долевого строительства», в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 «О персональных данных» № 152-ФЗ, принимает решение о предоставлении его персональных данных и даёт согласие на их обработку свободно, своей волей и в своём интересе.

«Участник долевого строительства» подтверждает, что даёт согласие «Застройщику» (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных «Участника долевого строительства», то есть на совершение любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных, ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения).

«Участник долевого строительства» уведомлён, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме.

«Участник долевого строительства» также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению «Застройщика», в том же объёме действий (без ограничений), что и сам «Застройщик».

Настоящее Соглашение на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания Договора и прекращает своё действие не ранее, чем по истечении четырёх лет с даты передачи **Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства»**.

В случае уступки прав по настоящему Договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора, согласие прекращает свое действие не ранее, чем по истечении четырёх лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

5.3. Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** передаточного акта приёма-передачи **Объекта долевого строительства**, за исключением обязательств, возложенных на **«Застройщика»** в течение гарантийного срока на **Объект долевого строительства**.

5.4. Обязательства **«Участника долевого строительства»** считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств, в соответствии с Договором, и подписания **Сторонами** акта приёма-передачи **Объекта долевого строительства**.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. **«Застройщик»** вправе:

6.1.1. Вносить изменения и дополнения в проект **Объекта**.

6.1.2. В случае предъявления **«Застройщику» «Участником долевого строительства»** претензии об устранении недостатков **Объекта долевого строительства**, такие недостатки подлежат устранению **«Застройщиком»** в течение 45 дней с момента получения претензии.

6.2. **«Участник долевого строительства»** вправе:

6.2.1. Получить результат участия в долевом строительстве в виде **Объекта долевого строительства**, указанного в пункте 2.2 Договора, осуществив уплату по настоящему Договору в полном объёме.

6.2.2. Обратиться в Уполномоченный ТОГКУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в городе Тамбове с заявлением о государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** после подписания с **«Застройщиком»** передаточного акта о передаче **Объекта долевого строительства**.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **Объекта долевого строительства**, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **Объекта долевого строительства**, **«Участнику долевого строительства»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **«Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства**, составляет три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приёма-передачи одного из **Объектов долевого строительства**, расположенных в данном многоквартирном доме.

7.2. **«Застройщик»** не несёт ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **«Участником долевого строительства»** или привлеченными им третьими лицами.

7.3. В том случае, если **«Участник долевого строительства»** после принятия **Объекта долевого строительства** (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления **«Застройщиком»** одностороннего акта в соответствии с п. 3.6 Договора) выявил недостатки **Объекта долевого строительства**, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить **«Застройщику»** о таком факте и предоставить **«Застройщику»** возможность осмотреть **Объект долевого строительства** для целей установления факта и исследования причин образования недостатка.

В случае нарушения данной обязанности **«Участник долевого строительства»** впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой **Стороне** предусмотренные настоящим Договором неустойки (пени) и возместить в полном объёме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. При просрочке внесения любой части платежа по настоящему Договору, **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Кроме того, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объёме причинённые убытки, в соответствии с представленным «Застройщиком» обоснованным расчётом.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. «Участник долевого строительства» вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- существенного изменения площади **Объекта долевого строительства**;
- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче **Объекта долевого строительства** (за исключением случаев отказа (уклонения) «Участника долевого строительства» от приёмки **Объекта долевого строительства**) в срок, превышающий установленный Договором срок передачи объекта на 2 (два) месяца.

«Участник долевого строительства» вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. «Застройщик» вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- просрочки «Участником долевого строительства» оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) настоящего Договора более чем на 2 два месяца либо при систематическом нарушении «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.

При расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 8.1, 8.2 Договора, «Участник долевого строительства» в течение 3 (трёх) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан передать «Застройщику» заявление на возврат денежных средств, уплаченных им в счёт цены Договора, с указанием своего счёта, на который будут перечислены денежные средства.

8.3. В случае одностороннего отказа одной из **Сторон** от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой **Стороне** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре.

Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. В случае расторжения Договора «Участник долевого строительства» не вправе требовать заключения нового Договора на **Объект долевого строительства** по цене и на условиях настоящего Договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору допускается только после уплаты «Участником долевого строительства» «Застройщику» цены Договора в полном объёме, либо с одновременным переводом долга на нового «Участника долевого строительства», в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Для совершения уступки прав требования третьему лицу согласие «Застройщика» на уступку и (или) согласование «Застройщиком» Договора уступки прав требования по Договору, подлежащего заключению «Участником долевого строительства» и третьим лицом, не требуется.

После уступки прав требования в полном объёме или частично, «Участник долевого строительства» уведомляет «Застройщика» в течение 2 (двух) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора уступки прав требования, о совершении уступки, с приложением: копии Договора уступки прав требования, с отметкой уполномоченного органа о проведенной государственной регистрации.

9.2. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **Сторонами** передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. **Сторона**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы **Стороны** Договора отнесли: объявленную или фактическую войну; террористические акты; боевые действия; гражданские волнения; эпидемии; землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия; действия государственных или муниципальных органов и прочие непреодолимые обстоятельства.

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

10.4. **Сторона**, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна известить другую **Сторону** о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств без промедления, но не позднее 5 (пяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств, в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Споры и разногласия, возникающие между **Сторонами** при исполнении обязательств по Договору, разрешаются путём переговоров.

11.2. При недостижении согласия по спорным вопросам, каждая из **Сторон** вправе обратиться в суд.

11.3. Досудебное урегулирование споров является обязательным условием.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. По настоящему Договору **Стороны** несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой **Стороне** предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объёме причинённые убытки сверх неустойки.

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

12.4. При подписании настоящего Договора обращено внимание **Сторон** на следующие положения закона:

- ничтожность сделки с момента её совершения, в случае если сделка совершена лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, а также, если сделка совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях (ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- ничтожность сделки, совершённой гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства (ст. 171 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- возможность предъявления иска о признании недействительной сделки, совершённой гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент её совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- возможность предъявления иска о признании недействительной сделки, совершённой под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение (ст. 178 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- возможность предъявления иска о признании недействительной сделки, совершённой под влиянием или угрозы, обмана, обмана потерпевшего третьим лицом, совершённой на крайне невыгодных условиях, а также сделки, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжёлых обстоятельств, чем другая **Сторона** воспользовалась (ст. 179 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожности сделки и признании такой сделки недействительной составляет три года.

Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся **Стороной** сделки, со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о начале её исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося **Стороной** сделки, во всяком случае, не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки;

- срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий её недействительности составляет один год.

Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать (ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- возможность расторжения Договора по иску заинтересованных лиц, чьи интересы нарушены совершением настоящей сделки (статьи 256, 292 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- положения статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях недействительной сделки, в том числе о том, что лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспариваемой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается

действовавшим добросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало другим лицам основание полагаться на действительность сделки;

- положения статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками;

- положения пункта 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» о способе обеспечения исполнением «**Застройщиком**» обязательств по Договору;

- невозможность ссылаться на иные документы и требовать исполнения условий сделки, согласие **Сторон** по которым не достигнуто в рамках настоящего Договора (ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- положения статьи 174.1 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено;

- положения пункта 2 статьи 41 Семейного кодекса Российской Федерации о том, что брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению;

- положения пункта 1 статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации о том, что Договором может быть установлено иное соотношение размера долей;

- ответственность **Сторон** в случае несоответствия условий о продажной цене, указанных в Договоре, фактическим, а именно уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица путём непредставления налоговой декларации либо включением в налоговую декларацию заведомо ложных сведений (ст. 198 Уголовного кодекса Российской Федерации).

12.5. Согласно статье 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации:

- **Сторона**, которая при заключении Договора либо до или после его заключения дала другой **Стороне** недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету Договора, полномочиям на его заключение, соответствию Договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой **Стороне** по её требованию убытки, причинённые недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку в размере 4% (четырёх процентов) от продажной стоимости;

- предусмотренная ответственность наступает, если **Сторона**, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая **Сторона** будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения;

- **Сторона**, полагавшаяся на недостоверные заверения контрагента, имеющие для неё существенное значение, наряду с требованием о возмещении убытков или взыскании неустойки также вправе отказаться от Договора, если иное не предусмотрено соглашением **Сторон**;

- **Сторона**, заключившая Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой **Стороной**, вправе вместо отказа от Договора требовать признания Договора недействительным.

Стороны осознают, что **Сторона**, предоставившая недостоверные заверения, знала, что другая **Сторона** будет полагаться на такие заверения.

12.6. **Стороны** подтверждают, что:

- вышеуказанные положения Гражданского кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации им полностью понятны;

- заключаемая сделка полностью соответствует их намерениям;

- действуют добросовестно и не умалчивают о каких-либо обстоятельствах, которые могут привести к признанию настоящей сделки недействительной.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и действует до полного исполнения **Сторонами** своих обязательств по Договору.

13.2. Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания Жуликов» (ООО «СЗ «СКЖ»), в лице Карганова Антона Александровича, гарантирует, что оно заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжёлых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

13.3. **Стороны** подтверждают, что арбитражным судом производство по делу о банкротстве в отношении их не возбуждалось, процедуры, применяемые в деле о банкротстве, не вводились.

13.4. **Стороны** подтверждают, что они не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого

документа, и что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

13.5. **Сторонам** разъяснено, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3 статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации), и никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

13.6. Настоящий Договор прочитан вслух и содержит весь объём соглашений между **Сторонами** в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

13.7. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

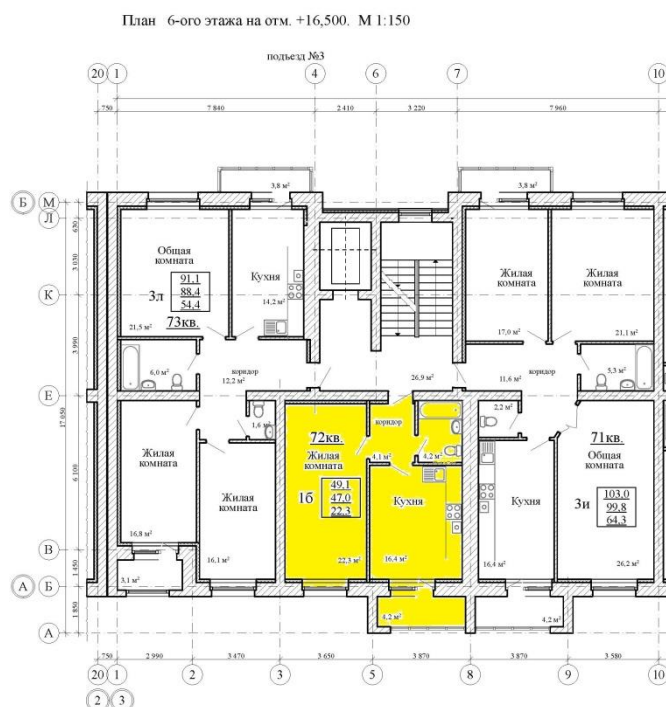
14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| «ЗАСТРОЙЩИК» | «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» |
|--|---|
| Общество с ограниченной ответственность «Специализированный застройщик «Строительная компания Жупиков» (ООО «СЗ «СКЖ»). Юридический адрес: 392519, Тамбовская область, Тамбовский район, деревня Красненькая, улица Совхозная, строение 210. ОГРН: 1166820050341. ИНН: 6829117523. КПП: 682001001. ОКПО: 24613606. Банк: Филиал Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Тамбовское отделение № 8594. Расчётный счёт: 40702810761000004861. Корреспондентский счёт: 30101810800000000649. БИК: 046850649. ОКОГУ: 4210014. ОКАТО/ОКТМО: 68701000. | Гражданин (Гражданка) РФ ФИО (полностью), дата рождения. Место рождения. Гражданство. Пол. СНИЛС. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия, номер, код подразделения, дата выдачи, орган выдачи. Адрес постоянного места жительства. |
| Генеральный директор _____ А.А. Карганов | _____ Фамилия, инициалы |

**к ДОГОВОРУ № КМ – (номер подъезда / номер квартиры)
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: Тамбовская область, город Тамбов, улица Карла Маркса, дом 20Г**

План расположения ДАННЫЕ КВАРТИРЫ условный №, в многоквартирном жилом доме по адресу: Тамбовская область, город Тамбов, улица Карла Маркса, дом 20Г:

Этаж – _____
 Подъезд – _____
 Общая площадь – _____
 Площадь квартиры – _____
 Площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – _____
 Площадь балкона с коэффициентом 0,3 – _____



РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| «ЗАСТРОЙЩИК» | «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» |
|--|--|
| <p>Общество с ограниченной ответственность «Специализированный застройщик «Строительная компания Жупиков» (ООО «СЗ «СКЖ»). Юридический адрес: 392519, Тамбовская область, Тамбовский район, деревня Красенькая, улица Совхозная, строение 210. ОГРН: 1166820050341. ИНН: 6829117523. КПП: 682001001. ОКПО: 24613606. Банк: Филиал Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Тамбовское отделение № 8594. Расчётный счёт: 40702810761000004861. Корреспондентский счёт: 30101810800000000649. БИК: 046850649. ОКОГУ: 4210014. ОКАТО/ОКТМО: 68701000.</p> | <p>Гражданин (Гражданка) РФ ФИО (полностью), дата рождения. Место рождения. Гражданство. Пол. СНИЛС. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия, номер, код подразделения, дата выдачи, орган выдачи. Адрес постоянного места жительства.</p> |
| <p>Генеральный директор _____ А.А. Карганов</p> | <p>_____ Фамилия, инициалы</p> |