

ДОГОВОР № С2Б/3/182

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по ул. Селезневской, 2Б, корп. 5,6 в г. Тамбове

г. Тамбов

Двенадцатое февраля две тысячи двадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтарСтрой+», запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Тамбову 11 апреля 2013 года за №1136829002738, ИНН 6829090705, КПП 682901001, адрес регистрации: г. Тамбов, ул. Советская, д. 67А, в лице генерального директора **Гончарова Юрия Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

_____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое основание договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года 214-ФЗ.

1.2. Разрешение на строительство № 68-306000-040-2019 выдано обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтарСтрой+» Управлением градостроительства и архитектуры Тамбовской области 11 сентября 2019 года.

1.3. Строительство осуществляется на земельных участках, принадлежащих Застройщику на основании: Договора аренды земельного участка в г. Тамбове № 3 от 28.01.2020г., кадастровый номер 68:29:0212001:2549, площадь 1400 кв.м., Договора аренды земельного участка в г. Тамбове № 4. от 28.01.2020г., 68:29:0212001:2558, площадь 1242 кв.м.

1.4. Проектная декларация опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф> 18.12.2019 г. Управлением государственного строительного надзора Тамбовской области выдано Положительное заключение от 25.12.2019 г. №58 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьями 20 и 21 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».

2. Предмет договора.

Предметом договора является участие Сторон в строительстве многоквартирного жилого дома по ул. Селезневской, 2Б, корп. 5,6 в г. Тамбове, именуемый в дальнейшем – **многоквартирный жилой дом**.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: многоквартирный 16-этажный жилой дом, общая площадь здания 16988,0 кв.м.; материал наружных стен: керамический и силикатный кирпич с утеплением внутренней части газосиликатными блоками; материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты типа ПБ и ПК; класс энергоэффективности А (очень высокий), сейсмичность района строительства менее 6 баллов.

2.1. «Застройщик» обязуется построить **многоквартирный жилой дом** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию до 31 декабря 2021 года и не позднее двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать по передаточному акту «Участнику долевого строительства» для регистрации в собственность _____ комнатную квартиру условный № _____, расположенную в _____ подъезде на _____ этаже, № _____ на площадке тип – _____, общей приведенной площадью (далее оплачиваемая площадь) – _____ кв.м., в том числе площадь квартиры – _____ кв.м., площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – _____ кв.м., именуемая в дальнейшем – **квартира**, согласно Плану расположения квартиры (Приложение №1), а так же общее имущество в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем – **объект долевого строительства**.

Основные характеристики квартиры: назначение – **жилое**, площадь жилой комнаты – _____ кв.м., площадь кухни – _____ кв.м., площадь коридора – _____ кв.м., площадь санузла – _____ кв.м., площадь лоджии (балкона) – _____ кв.м.

Техническое состояние квартиры при передаче ее «Участнику долевого строительства» стены кирпичные, перегородки кирпичные и из газосиликатных блоков с оштукатуриванием известково-песчаным раствором (черновой вариант). Основание полов перекрытие из сборных железобетонных плит типа ПБ и ПК. Стяжка пола из цементно-песчаного раствора. Устройство систем канализации с вводом в квартиру без внутренней разводки. Монтаж отопления с установкой прибора учёта расхода тепла и радиаторов

отопления. Монтаж стояка холодного водоснабжения с прибором учёта расхода воды, без внутриквартирной разводки. Установка санитарно-технических изделий, бытовых приборов и оборудования (в том числе электрических плит) Застройщиком не производится. Монтаж электропроводки с установкой в электрическом этажном щите прибора учета расхода электроэнергии. Устанавливается входная дверь. Межкомнатные двери не устанавливаются. Окна из ПВХ профиля со стеклопакетом без подоконных досок, балконные ограждающие конструкции из алюминиевых профилей, без подоконных досок. Финишная отделка квартиры Застройщиком не производится. Непосредственная телефонизация, радиофикация и установка домофона в квартире и многоквартирном жилом доме «Застройщиком» не производится.

Указанные выше проектные показатели площади объекта долевого строительства, подлежат уточнению на стадии первичной технической инвентаризации объекта долевого строительства. Стороны допускают отклонения показателей площади по результатам технической инвентаризации, проведённой организацией, осуществляющей деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества не более чем на 5%. Стоимость Объекта долевого строительства, исходя из уточненной площади Объекта долевого строительства, не изменяется.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Стоимость **объекта долевого строительства**, указанного в п. 2.1. Договора, составляет _____ . Стоимость одного квадратного метра приведенной площади на момент заключения Договора установлена Сторонами в размере _____

3.2. «Участник долевого строительства» оплачивает указанную сумму в размере _____ **в следующие сроки, из которых:**

_____ не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области;

_____ **в срок до _____ года.**

3.3. «Участник долевого строительства» обязуется **внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:**

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк).

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)

Место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851

эл. почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Депонент: _____ -

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «СтарСтрой+»

Депонируемая сумма: _____ **рублей.** Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 28 февраля 2022 г. в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора участия в долевом строительстве.

3.4. Обязанность «Участника долевого строительства» по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.5. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается «Участнику долевого строительства» в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных действующим законодательством, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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.

3.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об

уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований «Участником долевого строительства» по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним «Участником долевого строительства».

Стоимость квадратного метра оплачиваемой площади **объекта долевого строительства** при соблюдении установленных настоящим договором сроков выплат «Участником долевого строительства» изменению не подлежит. В случае несоблюдения сроков выплат по Договору, оставшаяся сумма за неоплаченную площадь **объекта долевого строительства** вносится «Участником долевого строительства» из расчета изменившейся стоимости квадратных метров, относимых к неоплаченной площади **объекта долевого строительства**, о чем «Застройщик» за пятнадцать дней до намечающейся даты изменения установленной стоимости квадратного метра обязан в устной форме уведомить «Участника долевого строительства».

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Права «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Принять **объект долевого строительства** по передаточному акту в течение семи дней после получения от «Застройщика» уведомления о получении им разрешения на ввод в эксплуатацию **многоквартирного жилого дома**.

4.1.2. «Участник долевого строительства» подтверждает, что с проектной документацией ознакомлен, замечаний и претензий к ней не имеет. «Участнику долевого строительства» запрещается самостоятельно вносить изменения в конструкции, инженерное оборудование **квартиры** и **многоквартирного жилого дома** без согласованных в установленном порядке соответствующих проектных решений.

4.1.3. При обнаружении существенных недостатков в **квартире**, «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» безвозмездного устранения таких недостатков. Под существенными недостатками Стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют «Участнику долевого строительства» после приемки **квартиры** начать в ней проведение строительных и отделочных работ.

4.1.4. После подписания Сторонами передаточного акта «Участник долевого строительства» вправе производить строительные и отделочные работы в **квартире**. Работы по переустройству инженерного обеспечения и перепланировке **квартиры** запрещаются до регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на **квартиру**. После регистрации права собственности «Участник долевого строительства» вправе производить перепланировку и переустройство в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

4.2. Права «Застройщика»

4.2.1. Осуществлять строительство в соответствии с проектом, при этом «Застройщик» имеет право самостоятельно, без согласования с «Участником долевого строительства» вносить изменения в проектные решения, которые не ухудшают эксплуатационные качества **квартиры**.

4.2.2. «Застройщик» вправе предъявлять требования о расторжении договора в судебном порядке, в случае если «Участник долевого строительства» нарушает сроки внесения платежей.

4.3. Обязанности «Участника долевого строительства»:

4.3.1. Оплатить сумму, в соответствии с п.3.1. Договора, в сроки указанные в Договоре.

4.3.2. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области, оформлением документов на **квартиру** в заинтересованных органах, учреждениях и организациях всех форм собственности и получением выписки из ЕГРП.

4.3.3. «Участник долевого строительства» в течение **десяти** (рабочих) дней с момента подписания Договора обязуется обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области с целью регистрации Договора и предоставить «Застройщику» сведения о результатах регистрации Договора.

4.3.4. В случае, если «Участник долевого строительства» не обратится в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области с целью регистрации Договора в течение **двадцати рабочих дней**, «Застройщик» вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

4.3.5. Являться по вызову и к месту, указанному «Застройщиком» для сдачи-приемки выполненных работ в **многоквартирном жилом доме**, оформления документов на **квартиру** и регистрации права собственности.

4.3.6. В случае изменений сведений об «Участнике долевого строительства»: места жительства, номера телефона, замены паспорта и других сведений, имеющих значение для исполнения Сторонами обязательств, «Участник долевого строительства» обязан в кратчайшие сроки проинформировать в письменном виде «Застройщика» о внесении соответствующих изменений в договорные документы.

4.3.7. В течение семи дней после получения уведомления от «Застройщика» о получении разрешения на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, прибыть к «Застройщику» для оформления необходимых документов.

4.3.8. В течение тридцати дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, принять участие в избрании инициативной группы по формированию Товарищества собственников жилья, образовании Товарищества собственников жилья,

выборе управляющей компании, оформлении документов на регистрацию прав общей долевой собственности.

4.3.9. С момента подписания Акта приёма-передачи объекта долевого строительства, указанного в п.2.1., «Участник долевого строительства» обязан самостоятельно оплачивать пользование инженерными системами жизнеобеспечения многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги по квартире.

4.4. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Объекта недвижимости Участникам долевого строительства обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

4.5. Обязанности «Застройщика»:

4.5.1. Получить разрешение на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ до 31 декабря 2021 года.

«Застройщик» обязан уведомить «Участника долевого строительства» о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и передать «Участнику долевого строительства» **объект долевого строительства**, указанный, в п.2.1. Договора по передаточному акту, в течение двух месяцев с момента ввода.

4.5.2. Не вносить в проектную декларацию по проекту многоквартирного жилого дома изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по настоящему договору.

4.5.3. Обязанности «Застройщика», связанные с осуществлением технической эксплуатации **многоквартирного жилого дома**, оплатой пользования системами инженерного жизнеобеспечения прекращаются с момента подписания Акта приёма-передачи.

5. Право собственности.

5.1. Право собственности на **объект долевого строительства**, указанный в п.2.1. Договора, возникает у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации прав несет «Участник долевого строительства».

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае неявки «Участника долевого строительства» без уважительной причины по вопросам сдачи-приемки выполненных «Застройщиком» работ считается, что работы «Участником долевого строительства» приняты. В случае неявки по другим вопросам, в которых необходимо согласование с «Участником долевого строительства», «Застройщик» имеет право решить вопрос по своему усмотрению.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. Гарантии качества.

7.1. Гарантийный срок для **объекта долевого строительства** устанавливается на пять лет.

7.2. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи объекта **долевого строительства участнику долевого строительства.**

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участникам долевого строительства» объекта долевого строительства, устанавливается на три года при условии правильного эксплуатационного и технического обслуживания оборудования. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения **квартиры** несет «Участник долевого строительства» с момента подписания передаточного акта.

8. Форс-мажорные обстоятельства.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными действиями.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых не несет ответственности (например: землетрясения, наводнения, пожары и др.). К обстоятельствам, освобождающим Сторону от ответственности, относятся также забастовки, законодательные акты РФ, действия или бездействия государственных органов и органов местного самоуправления.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в двадцатидневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие Договора приостанавливается на срок, установленный Сторонами, но не более чем на шесть месяцев. В случае более длительного срока действия форс-мажорных обстоятельств, Стороны могут отказаться от исполнения обязательств по Договору, руководствуясь в своих действиях положениями Договора.

9. Разрешение споров.

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении обязательств по Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия по спорным вопросам каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

9.2. Досудебное урегулирование споров является обязательным условием.

10. Срок действия договора.

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области и действует до выполнения Сторонами своих обязательств.

11. Изменение и расторжение договора.

11.1. Условия Договора могут быть изменены по взаимному соглашению Сторон. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. В случае неполучения от «Участника долевого строительства» ответа на предложение об изменении сроков строительства и **ввода многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию через десять дней с момента получения им уведомления от «Застройщика», новые сроки строительства считаются согласованными.

11.3. В случае расторжения Договора по соглашению сторон, внесенная «Участником долевого строительства» сумма возвращается «Застройщиком» в полном объеме без индексации и процентов в течение десяти рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

11.4. В случае наличия обстоятельств, влияющих на сроки строительства и приемку в эксплуатацию **многоквартирного жилого дома**, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения срока договорных обязательств направляет «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

11.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

12. Обработка персональных данных

12.1. Подписанием Договора «Участник долевого строительства» выражает безусловное согласие «Застройщику» на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография); адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефонов; адресе электронной почты; иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора. «Участник долевого строительства» выражает согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение).

12.2. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

13. Прочие условия.

13.1. При передаче **квартиры** «Участнику долевого строительства» по передаточному акту, в общую оплачиваемую площадь включаются площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного характера, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, в том числе балконов и лоджий.

14. Заключительные положения.

14.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

15. Реквизиты и подписи Сторон.

«ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

**ООО «Специализированный застройщик
«СтарСтрой+»**,
392000, г.Тамбов, ул.Советская, д.67А
ИНН 6829090705, КПП 682901001
Р/с № 40702810561000005837
БИК 046850649, к/с 30101810800000000649
Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк
г.Тамбов
тел. 8 – 4752 – 726956

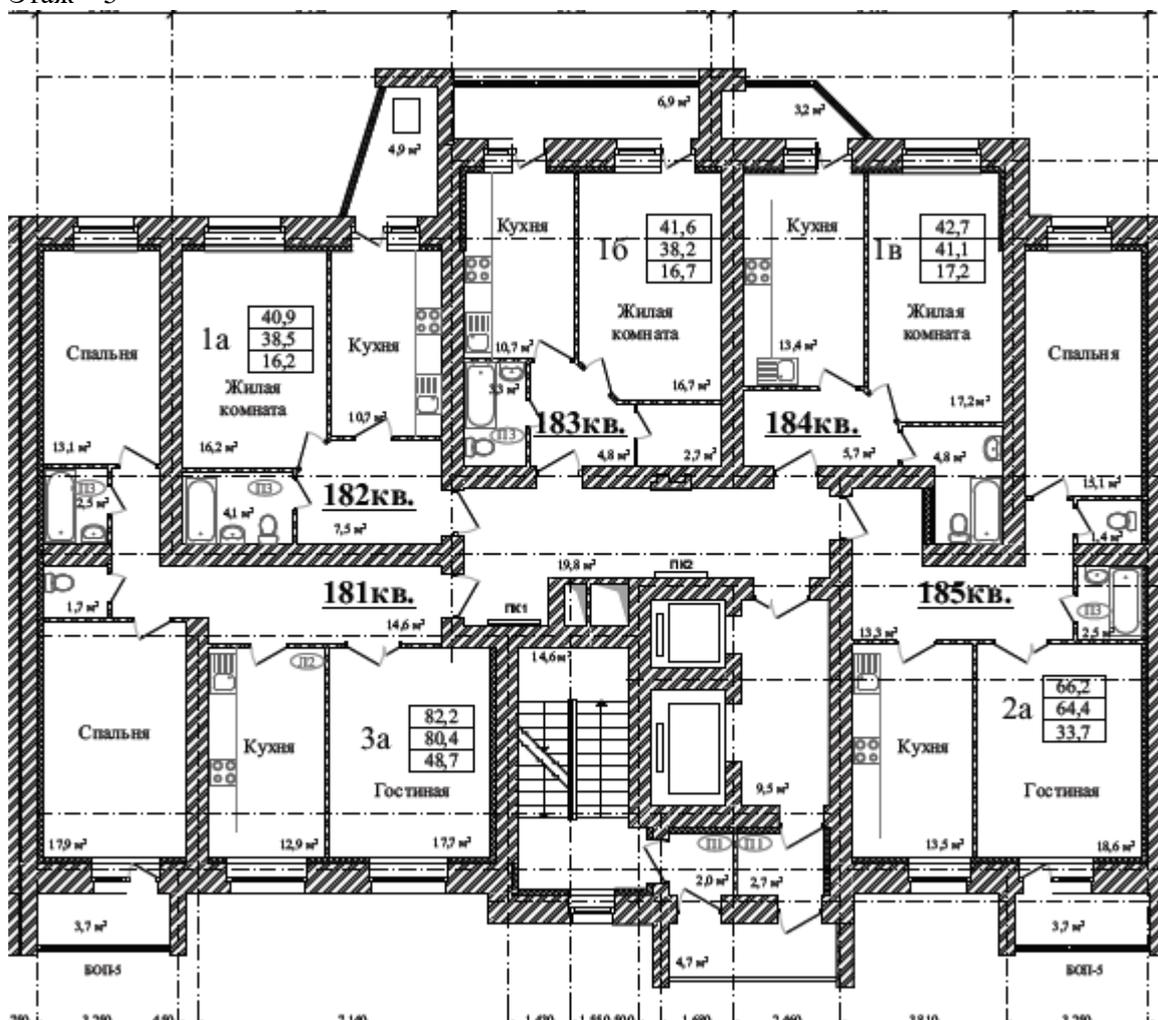
_____ Гончаров Ю.М.

К ДОГОВОРУ № С2Б/3/182 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по ул. Селезневской, 2Б, корп. 5,6 в г. Тамбове от 12 февраля 2020 года.

План расположения квартиры № 182 в многоквартирном жилом доме по ул. Селезневской, 2Б, корп. 5,6 в г. Тамбове

Общая приведенная площадь 40,9 кв.м.

Этаж – 5



«ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

ООО «Специализированный застройщик

«СтарСтрой+»,

392000, г.Тамбов, ул.Советская, д.67А

ИНН 6829090705, КПП 682901001

Р/с № 40702810561000005837

БИК 046850649, к/с 30101810800000000649

Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк

г.Тамбов

тел. 8 – 4752 – 726956

Гончаров Ю.М.