

ДОГОВОР № 1/Р-91/1

участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу:
г.Тамбов, Рылеева, 91.

г. Тамбов

«05» июня 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БРУ-ЭЛИТСТРОЙ», в лице генерального директора Радаева Олега Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и _____, _____ года рождения, паспорт РФ _____ выдан Ржаксинским _____ дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____ дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое основание договора.

1.1. Договор заключён в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Разрешение на строительство № 68-306000-040-2020 выдано Управлением градостроительства и архитектуры Тамбовской области 03 августа 2020 года.

1.3. Договоры аренды земельного участка: № 1 от 18.06.2020 г. с кадастровым номером земельного участка 68:29:0211027:7131. Дата государственной регистрации договора аренды 20.07.2020 года.

1.4. Проектная декларация опубликована на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://наш.дом.рф> 05.10.2020 года.

1.5. Заключение 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» № 76 от 14.10.2020 года, выданное Управлением государственного строительного надзора Тамбовской области.

2. Предмет договора.

2.1. Предметом договора является участие Сторон в строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома **со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения**, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Рылеева, 91, именуемый в дальнейшем – **многоквартирный жилой дом**.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: многоэтажный многоквартирный жилой дом **со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения** 9-ти этажный; с количеством этажей - 10, включая 9 наземных жилых этажей; технический подвал и холодный (технический) чердак (высотой 1,78 м - в количество этажей не входит). Жилой дом состоит из трех блокировочных секций (подъездов): двух рядовых секций и одной угловой (поворотной). Жилой дом запроектирован сблокированным с проектируемым 9-этажным, секционным домом (Рылеева, 91А); блокировка предусмотрена по оси «1». Габаритные размеры в осях в плане составляют 52,55х43,75 м. На первом этаже запроектированы помещения общественного назначения. Общая площадь: 8 437,9 кв.м; фундамент ленточный сборный из фундаментных плит и бетонных блоков с монолитными участками; материал внутренних стен: кирпич силикатный на цементно-песчаном растворе; материал наружных стен: силикатный и керамический кирпич разных оттенков на цементно-песчаном растворе; цоколь – штукатурка с покраской. Наружные стены запроектированы с внутренним утеплением блоками из ячеистого бетона. Перегородки из гипсовых, силикатных пазогребневых плит.

Материал поэтажных перекрытий: перекрытия и покрытия выполняются из многопустотных железобетонных плит с анкерровкой; кровля плоская рулонная; класс энергоэффективности: «В» высокий; сейсмостойкость: согласно сейсмического районирования территории РФ район относится к 6-ти бальной зоне при 1% вероятности сейсмической опасности.

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом**, получить разрешение на ввод в эксплуатацию до 03.06.2023 года и до 03.09.2023 года передать по передаточному акту Участникам долевого строительства в общую совместную **собственность** двухкомнатную квартиру **проектный № 54, расположенную во 2-ом подъезде на 5 этаже, в осях: 1-4, Б-М, общей оплачиваемой площадью – 59,9 кв.м, общая площадь квартиры – 58,0 кв.м (в том числе площадь: гостиная -16,6 кв.м, спальня– 14,9 кв.м, кухня – 10,7 кв.м, коридор – 11,1 кв.м, санузел – 3,2 кв.м, туалет -1,5 кв.м), площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – 1,9 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**.

2.3. Квартира передаётся Участникам долевого строительства без отделки. Выполняется штукатурка внутренних кирпичных стен известково-песчаным раствором, устройство межкомнатных перегородок, установка стеклопакетов; выполняется остекление лоджий; на полу выполняется стяжка цементно-песчаным раствором, кроме лоджии; выполнение стояков холодного водоснабжения с установкой счётчиков (без внутриквартирной разводки), выполнение стояков системы канализации (без внутриквартирной разводки), санитарно-техническое оборудование не устанавливается; монтаж системы отопления с установкой газового котла и прибора учёта расхода газа, газовая плита не устанавливается; монтаж электропроводки с установкой в электрическом этажном щите прибора учёта расхода электроэнергии, без установки светильников; устанавливается входная дверь, межкомнатные двери не устанавливаются.

2.4. Указанные выше проектные показатели площади квартиры, лоджий (балконов), подлежат уточнению на стадии первичной технической инвентаризации объекта долевого строительства. Стороны допускают отклонения показателей площади квартиры, лоджий (балконов) по результатам технической инвентаризации, проведённой организацией, осуществляющей деятельность по учёту и технической инвентаризации недвижимого имущества.

2.5. Застройщик гарантирует Участникам долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Порядок расчетов.

3.1. Стоимость **объекта долевого строительства**, указанного в п. 2.2. Договора, составляет **2 695 500 (Два миллиона шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**. Стоимость одного квадратного метра оплачиваемой площади на момент заключения Договора установлена Сторонами в размере 45 000 (Сорок пять тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора в размере – **2 695 500 (Два миллиона шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек** осуществляется в следующем порядке:

сумма в размере – **2 695 500 (Два миллиона шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек** вносится Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

3.2.2. Участники долевого строительства обязуются внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счёта, открываемого в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агенте) по договору счёта эскроу, заключаемому для учёта и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 г. №214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия Банка России осуществление банковских операций №1000), местонахождение: 190000, г. Санкт- Петербург, ул. Большая

Морская, д.29 ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, кор./счет 30101810700000000187, БИК 044525187, тел. 8(4752) 42-28-24 (доб.55-60-58), контактное лицо – Петрова Юлия Олеговна, адрес электронной почты (e-mail): info@vtb.ru;

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БРУ-ЭЛИТСТРОЙ»»,

Депонируемая сумма: **2 695 500 (Два миллиона шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.**

Обязанность Участников долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счёт эскроу.

3.3. Для заключения договора счёта эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счёта эскроу и уведомляет Участников долевого строительства о необходимости подписания договора счёта эскроу.

Участники долевого строительства обязаны не позднее 3 рабочих дней после уведомления Застройщика подписать договор счёта эскроу в выбранном отделении Банка.

Участники долевого строительства вносят денежные средства на счёт эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

3.4. Условное депонирование денежных средств на счёте эскроу осуществляется на срок до 03.12.2023 года.

3.5. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с 40702810761000004230, находящихся на счёте эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

3.6. Депонируемая сумма, находящаяся на счёте эскроу, возвращается эскроу-агентом на счёт Участников долевого строительства, указанный в п. 11.2. настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 3.5. настоящего Договора, 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.

3.7. В случае уступки Участниками долевого строительства, являющейся владельцем счёта 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 Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счёта эскроу, заключённому прежними Участниками долевого строительства.

3.8. В случае фактического увеличения площади квартиры, относительно проектной площади квартиры, при её последующем обмере органами технической инвентаризации в процессе сдачи дома в эксплуатацию, стоимость квартиры, указанная в п.3.1. настоящего договора не изменяется.

3.9. В случае фактического уменьшения площади квартиры относительно проектной площади квартиры, при её последующем обмере органами технической инвентаризации в процессе сдачи дома в эксплуатацию, стоимость квартиры, указанная в п.3.1. настоящего договора не изменяется.

3.10. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участникам долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента

государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

В случае не регистрации обременения прав требований в виде залога (ипотеки) в пользу Банка на основании закона, в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участники долевого строительства заключают с Банком договор о залоге прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, завершённый строительством, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершённого строительством Объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – Участники долевого строительства. Права Залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участниками долевого строительства в Банке до подачи пакета документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и подаваемой на государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Права Участников 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. Участники долевого строительства подтверждают, что с проектной документацией ознакомлены, замечаний и претензий к ней не имеют. Участникам 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** Участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков. Под существенными недостатками Стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют Участникам долевого строительства после приёмки **квартиры** начать в ней проведение строительных и отделочных работ.

4.1.4. После подписания Сторонами передаточного акта Участники долевого строительства вправе производить строительные и отделочные работы в **квартире**. Работы по переустройству инженерного обеспечения и перепланировке **квартиры** запрещаются до регистрации права собственности Участников долевого строительства на **квартиру**. После регистрации права собственности Участники 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 Участниками 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 Участники долевого строительства нарушают сроки внесения платежей, а также потребовать от Участников долевого строительства уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. Обязанности Участников долевого строительства:

4.3.1. Оплатить сумму, в соответствии с п.3.1. Договора, в сроки указанные в п.3.2. Договора.

4.3.2. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

4.3.3. Участники долевого строительства обязуются 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 Участники долевого строительства не обратились 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** с даты Договора, Застройщик вправе отказаться от заключения Договора.

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

4.3.6. В случае изменений сведений об Участниках долевого строительства: места жительства, номера телефона, замены паспорта и других сведений, имеющих значение для исполнения Сторонами обязательств, Участники долевого строительства обязаны 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. Участники долевого строительства могут уступить свои права по договору новому Участнику только полностью оплатив цену договора. На переуступку своих прав по Договору Участники долевого строительства должен получить письменное согласие Застройщика.

В период действия Кредитного договора уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участников долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.3.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участниками долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.4. Обязанности Застройщика:

4.4.1. Получить разрешение на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.2. Застройщик обязан уведомить Участников долевого строительства о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и до 03.09.2023 года передать Участникам долевого строительства **объект долевого строительства**, указанный, в п.2.2. Договора по передаточному акту.

4.4.3. 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 на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

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

5. Порядок приёма - передачи Объекта долевого строительства. Право собственности.

5.1. Передача **объекта долевого строительства** Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту объекта долевого строительства.

5.2. Передача **объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия **объекта долевого строительства**, обязан направить Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности **объекта долевого строительства** к передаче, а также предупредить Участников долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников долевого строительства, предусмотренных Договором.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участниками долевого строительства почтовому адресу или вручено Участникам долевого строительства лично под расписку. Участники долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участники долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта о недостатках, в котором указывается несоответствие **объекта долевого строительства** требованиям, указанным в настоящем Договоре, и отказаться от подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

При уклонении Участников долевого строительства от принятия **объекта долевого строительства** в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участников долевого строительства от принятия **объекта долевого строительства** (за исключением случая по обнаружению Участниками долевого строительства существенных недостатков **объекта долевого строительства**) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи **объекта долевого строительства** Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

если Застройщик обладает сведениями о получении Участниками долевого строительства сообщения о готовности **объекта долевого строительства** к передаче;

если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участников долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.5. После подписания передаточного акта **объекта долевого строительства** Сторонами или составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщиком в соответствии с п. 5.4. настоящего Договора, Участники долевого строительства самостоятельно несут расходы, связанные с эксплуатацией **объекта долевого строительства** и доли в общем имуществе **многоквартирного жилого дома** (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несут риск случайной гибели или повреждения **объекта долевого строительства**.

5.6. Общее имущество многоквартирного жилого дома, принадлежащее Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности (общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры), обслуживающее более одной квартиры (объекта долевого строительства), не подлежит передаче по передаточному акту объекта долевого строительства.

5.7. Право собственности на **объект долевого строительства**, указанный в п.2.2. Договора, возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации прав несут Участники долевого строительства.

6. Ответственность сторон.

6.1. 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 со дня передачи **объекта долевого строительства** Участникам 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** до её передачи Участникам долевого строительства несёт Застройщик.

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 несёт 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.

10.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

11. Изменение 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 наличия обстоятельств, влияющих на сроки строительства и приёмки в эксплуатацию **многоквартирного жилого дома**, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока договорных обязательств направляет Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком **многоквартирного жилого дома** Участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12. Расторжение договора.

12.1. В случае расторжения Договора по соглашению сторон, денежные средства со счёта эскроу, подлежат возврату Участникам долевого строительства, в полном объёме без индексации и процентов в течение десяти дней с момента расторжения Договора путём их перечисления эскроу-агентом на счёт **ФИО** № _____ открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счёта

эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счёта эскроу указанный номер счёта, в качестве счёта на который осуществляется возврат денежных средств.

12.2. В случае одностороннего желания Участников долевого строительства расторгнуть Договор по основаниям, не предусмотренным частью 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», денежные средства со счёта эскроу, подлежат возврату Участникам долевого строительства, в полном объёме без индексации и процентов в течение десяти дней с момента расторжения Договора путём их перечисления эскроу-агентом на счёт **ФИО** № _____ открытого в Банке ВТБ (ПАО).

12.3. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1. статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счёта эскроу, подлежат возврату Участникам долевого строительства, путём их перечисления эскроу-агентом на счёт **ФИО** № _____ открытого в Банке ВТБ (ПАО).

12.4. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участникам долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный в п.11.2. счёт, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

13. Прочие условия.

13.1. При передаче **квартиры** Участники 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 с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

14. Обработка персональных данных.

14.1. Подписанием Договора Участники долевого строительства выражают безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определён Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 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. Участники долевого строительства выражают согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение).

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

15. Заключительные положения.

15.1. Настоящий договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

15.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

15.3. Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением

в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

15.4. 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 на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

16. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик

ООО «СЗ «БРУ-ЭЛИТСТРОЙ»

392029, Тамбов, ул. Бастионная, д. 3Д,

ИНН/КПП 6820013914/682901001,

ОГРН 1036841118490, ОКПО 44526542

р/с 40702810761000004230

в отделении №8594 ПАО Сбербанк г.Тамбов

к/с 30101810800000000649, БИК 046850649

тел.: 8(4752)700-104, 700-105

Генеральный директор _____ /Радаев О.Е./

Участники долевого строительства _____ /_____ /

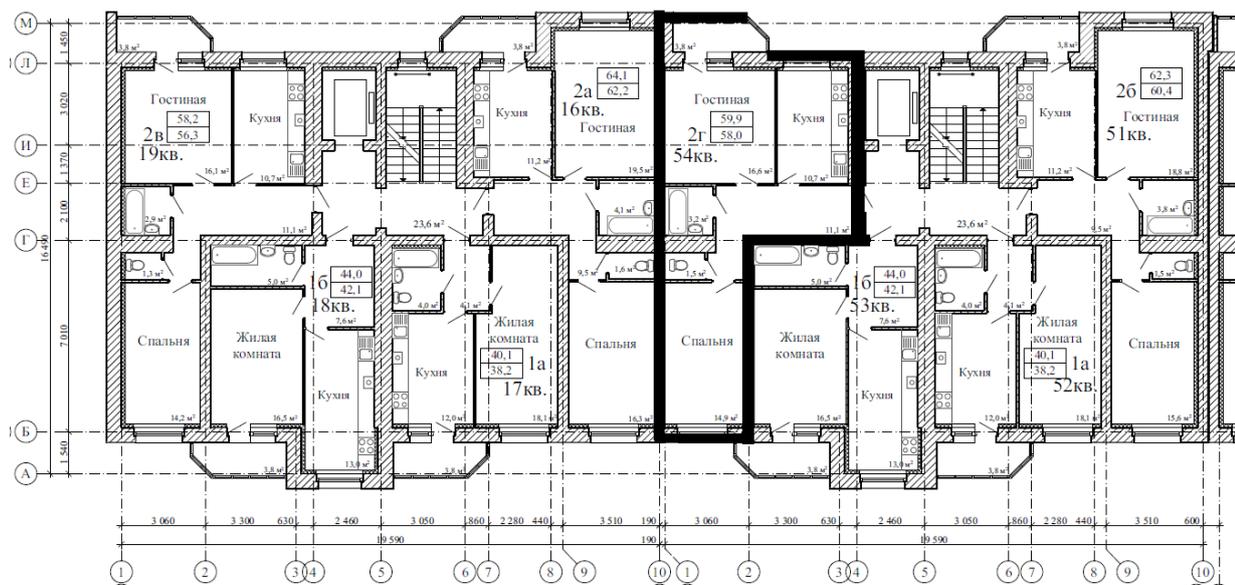
_____ /_____ /

К ДОГОВОРУ № 1/Р-91/1 участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Тамбов, ул. Рылеева, 91 от «_» _____ 2020 года

План расположения квартиры № 54

в многоэтажном многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Тамбов, Рылеева, 91.

Этаж – 5; подъезд- 2, блокировочные оси: 1-4, Б-М



ЗАСТРОЙЩИК

ООО «СЗ «БРУ-ЭЛИТСТРОЙ»
 392029, Тамбов, ул. Бастионная, д. 3Д,
 ИНН/КПП 6820013914/682901001,
 ОГРН 1036841118490, ОКПО 44526542
 р/с 40702810761000004230
 в отделении №8594 ПАО Сбербанк г. Тамбов
 к/с 30101810800000000649, БИК 046850649
 тел.: 8(4752)700-104, 700-105.

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор

_____/Радаев О.Е./

_____/_____/

_____/_____/