

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

город Тамбов

Двадцатое мая две тысячи двадцать первого года

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-Финанс» (ИНН 6829033337, ОГРН 1076829004779; 392028, г. Тамбов, ул. Волжская, 69, литер А, к.6), в лице генерального директора Морозова Максима Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

ФИО, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный пунктом 2.1 настоящего Договора срок своими силами и с привлечением других лиц построить объект недвижимости, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора (далее – Объект недвижимости), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства (жилое помещение и общее имущество в Объекте недвижимости), указанный в пункте 1.2 настоящего Договора (далее - Объект долевого строительства), Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. Основные характеристики многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 68:29:0208008:124: многоэтажный многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения; общая площадь здания - 37 270,4 кв.м. (1, 2 этап); количество этажей 25, материал наружных стен и каркаса объекта: **материал каркаса объекта - железобетонный, материал наружных стен - блоки ячеистого бетона с наружным утеплением эффективным утеплителем, материал перекрытий: сборные железобетонные; класс энергоэффективности - В (высокий); класс сейсмостойкости - С (6 бальная зона при 1% вероятности сейсмической опасности).**

Жилое помещение отвечает следующим характеристикам:

2 - комнатная квартира, расположенная на 7 этаже, между строительными осями А-Е, 5-6; общей площадью 70,2 кв.м, общей проектной площадью с учетом лоджии – 73,2 кв.м. (площадь лоджии рассчитывается с применением коэффициента 1). Основные характеристики квартиры: назначение – жилое, площадь гостиной – 18,7 кв.м. площадь жилой комнаты – 17 кв.м., площадь кухни – 15 кв.м., площадь прихожей – 11,8 кв.м., площадь ванной – 3,6 кв.м., площадь санузла – 1,8 кв.м., площадь лоджии – 3,0 кв.м. (Приложение № 1).

Застройщик обязуется осуществить цементную стяжку пола помещений, произвести электромонтажные работы и внутренние работы по штукатурке наружных и внутренних стен, оштукатуривание перегородок не производится, штукатурная отделка оконных и дверных проёмов не выполняется. Выполнить монтаж системы отопления, стояков холодного водоснабжения, водоотведения. Застройщик не устанавливает раковины, ванную, сантехнический фаянс и смесители, электрическую плиту, выключатели, подрозетники с розетками, подоконники. Установка пластиковых окон, остекление лоджии, входной металлической двери входит в стоимость договора.

1.3. Объектом недвижимости в соответствии с настоящим Договором является многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: **Тамбовская область, гор. Тамбов, ул. Советская, 192А.**

Указанный адрес является строительным адресом Объекта недвижимости. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию уполномоченным органом ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

2. СРОК СДАЧИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (определяется предполагаемой датой выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию) 1 квартал 2026 года.

2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до 30.06.2027 года. В случае нарушения указанного срока передачи Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном Законом.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

2.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Застройщик в установленные законом сроки и порядке уведомляет Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о необходимости принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет **4 302 000 (четыре миллиона триста две тысячи) рублей.**

3.2. Оплата цены Договора осуществляется путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк) после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Оплата цены Договора должна быть произведена участником долевого строительства в полном объеме до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

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

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

Почтовый адрес: 392036 г Тамбов ул. К. Маркса д.130

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет № 3010181080000000649 открыт в подразделении: Отделение по Тамбовской области ГУ ЦБ РФ по Центральному Федеральному округу БИК 046850649 тел. 8 (800) 555 55 50

эл. почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru

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

3.4. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок не превышающий 6 месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

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.

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.

3.7. Уточненная общая площадь Объекта долевого строительства указывается в технических планах Объекта долевого строительства по результатам обмеров. Стоимость Объекта долевого строительства, исходя из уточненной общей площади Объекта долевого строительства, не изменяется.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, составляет 3 (три) года, за исключением гарантии на оборудование,

которую предоставляет производитель данного оборудования, и срок гарантийных обязательств не может быть больше срока указанного производителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта .

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить своими силами и (или) с привлечением других лиц строительство (создание) Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, и сдачу Объекта недвижимости в эксплуатацию в срок, указанный в пункте 2.1 Договора.

5.1.2. Осуществлять технический надзор за строительством, контролировать соответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации (ПСД), строительным нормам и правилам (СНиП), техническим условиям и требованиям настоящего Договора.

5.1.3. Обеспечить подключение Объекта недвижимости к системам энергообеспечения и коммунального хозяйства, осуществлять техническую эксплуатацию Объекта недвижимости и производить оплату за пользование соответствующими услугами и ресурсами до момента передачи Объекта недвижимости на баланс эксплуатирующей организации.

5.1.4. Обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Оплатить цену настоящего Договора в соответствии с разделом 3 Договора.

5.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема - передачи в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего сообщения от Застройщика, указанного в пункте 2.4 настоящего Договора. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и ответственность за сохранность находящегося в нем имущества переходит на Участника долевого строительства.

5.2.3. Не производить отделочные работы, перепланировку, реконструкцию и иные виды работ до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.4. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оформление необходимых документов производится Участником долевого строительства самостоятельно. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, в том числе расходы за проведение государственного кадастрового учета, несет Участник долевого строительства.

5.2.5. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства оплачивает предоставление коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроэнергию, отопление и др.) самостоятельно.

5.3. Участник долевого строительства вправе с письменного согласия Застройщика уступить свои права по Договору третьему лицу с момента регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

5.4. Застройщик вправе предъявить требования о расторжении договора в одностороннем порядке, в случае, если Участник долевого строительства нарушают срок внесения платежа более чем на 2 (два) месяца

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

5.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать от Участника 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.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. 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 объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

7.2. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор составлен на 5 листах в 3 экземплярах: по одному экземпляру - для каждой из сторон, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал-Финанс»

Адрес: 392028, г. Тамбов, ул. Волжская, 69, литер А, к.6

тел./ факс (8-4752) 71-69-00, 71-68-68

ИНН/КПП 6829033337 / 682901001, ОГРН 1076829004779,

Банк: Р/с 40702810061000001373, Тамбовское отделение №8594 г.Тамбов

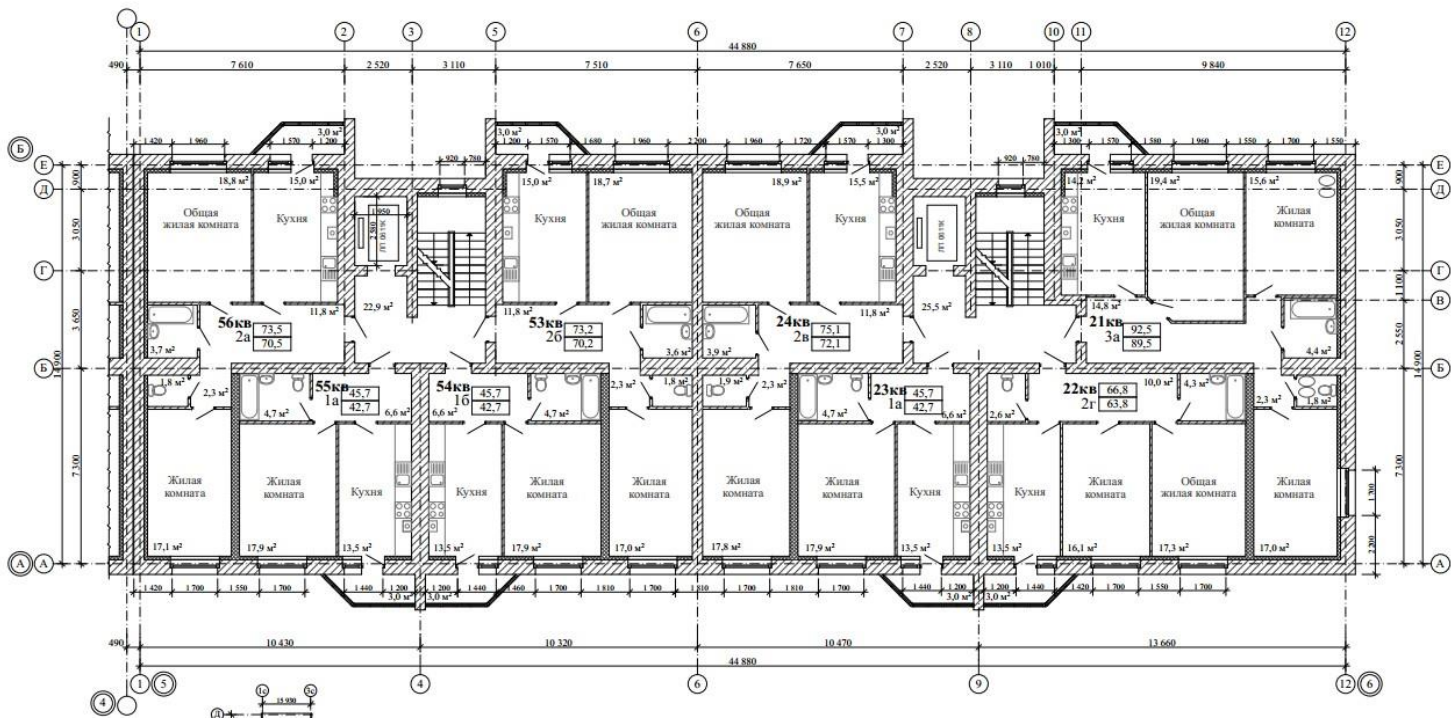
к/с 30101810800000000649, БИК 046850649

_____ М.А. Морозов

Участник долевого строительства:

Приложение № 1
к Договору № 53 участия в долевом строительстве

7 этаж



СОГЛАСОВАНО:

Застройщик:
**Общество с ограниченной ответственностью
 «Капитал-Финанс»**

Участник долевого строительства:

_____ Морозов М.А.

_____ / ФИО/