

ДОГОВОР № М-213В/1

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Мичуринская, 213В/1, в г. Тамбове

г. Тамбов

Двадцатое марта две тысячи девятнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Старстрой Плюс», запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Тамбову 24 октября 2007 года за №1076829009730, ИНН 6829038039, КПП 682901001, в лице генерального директора **Гончарова Юрия Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

, 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 № 68306000-078-2018 выдано обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Старстрой Плюс» Управлением градостроительства и архитектуры Тамбовской области 24 декабря 2018 года.

1.3. Строительство осуществляется на земельном участке, находящемся в собственности Застройщика на основании Соглашения от 19.04.2018 г., дата регистрации 03.05.2018 г., номер регистрации 68:29:0211027:7144-68/001/2018-1. Кадастровый номер 68:29:0211027:7144, площадь 1082 кв.м.

1.4. Проектная декларация опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф 27.02.2019 г. Управлением государственного строительного надзора Тамбовской области выдано Положительное заключение от 19.03.2019 г. №48 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 с помещениями общественного назначения по улице Мичуринская, дом № 213В/1, в городе Тамбове, именуемый в дальнейшем – **многоквартирный жилой дом**.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: многоквартирный 9-этажный жилой дом, общая площадь здания 5105,1 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 В, сейсмичность района строительства менее 6 баллов.

2.1. «Застройщик» обязуется построить **многоквартирный жилой дом** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию до 24 мая 2020 года и не позднее двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать по передаточному акту «Участникам долевого строительства» для регистрации в собственность **трехкомнатную квартиру условный № 42, расположенную во 2 подъезде секция 4 на 2 этаже, №3 на площадке тип – справа, общей приведенной площадью (далее оплачиваемая площадь) – 79,9 кв.м., в том числе площадь квартиры – 78,3 кв.м., площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – 1,6 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 гостиной– 16,9 кв.м., площадь спальни – 15,9 кв.м., площадь спальни – 14,3 кв.м., площадь кухни – 12,3 кв.м., площадь коридора – 12,0 кв.м., площадь санузла – 5,5 кв.м., площадь санузла – 1,4 кв.м., площадь лоджии (балкона) – 3,2 кв.м.

Техническое состояние квартиры при передаче ее «Участникам долевого строительства» стены кирпичные, перегородки кирпичные и из газосиликатных блоков с оштукатуриванием известково-песчаным раствором. 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 индивидуальной системы отопления с установкой газового водонагревателя, прибора учёта расхода газа и радиаторов отопления. Установка бытовой газовой плиты Застройщиком не производится. Монтаж стояка холодного водоснабжения с прибором учёта расхода воды, без внутриквартирной разводки. Установка санитарно-технических изделий, бытовых приборов и оборудования (в том числе газовых 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. Непосредственная телефонизация и радиофикация квартиры и многоквартирного жилого дома «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, проведенной 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 _____ рублей.

3.2. «Участник долевого строительства» обязуется оплатить _____, из которых: _____ за счет собственных средств в течение трех (рабочих) дней с даты государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области;

оставшиеся _____ подлежат оплате за счет кредитных средств. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее именуемым Банк), на основании кредитного договора, заключаемого между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора.

3.2.1 Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

3.2.2 Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

ООО «Специализированный застройщик «Старстрой Плюс»,

392000, г.Тамбов, ул.Советская, д.67А

ИНН 6829038039, КПП 682901001

Р/с № 40702810961000007082

БИК 046850649, к/с 30101810800000000649

Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк г.Тамбов

С момента регистрации настоящего договора долевого участия, права требования, указанные в пункте 2.1. кредитного договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя (ПАО Сбербанк), на основании пункта 5 статьи 5, пункта 2 статьи 11 и статьи 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации договора долевого участия 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, завершённый строительством, право получение которого было оплачено за счет кредита и за счет собственных средств.

Квартира находится в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства».

Залогодержателем по данному залогу является ПАО Сбербанк. Уступка прав требований по договору, а так же отчуждение, передача в последующую ипотеку, и иным образом распоряжение Объектом долевого строительства, производство перепланировки и переустройства жилого помещения допускается только после получения «Участниками долевого строительства» предварительного письменного согласия Банка.

Стоимость квадратного метра оплачиваемой площади **объекта долевого строительства** при соблюдении установленных настоящим договором сроков выплат «Участниками долевого строительства» изменению не подлежит. В случае несоблюдения сроков выплат по Договору, оставшаяся сумма за неоплаченную площадь **объекта долевого строительства** вносится «Участниками 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 «Участников долевого строительства».

3.2. «Застройщик» вправе в соответствии с 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» привлекать денежные средства граждан и

юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

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 приемки **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.

4.3. Обязанности «Участников 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. «Участники долевого строительства» в течение **десяти** (рабочих) дней с момента подписания Договора 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 обратятся 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 «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. 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 ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, указанного в п.2.1., «Участники долевого строительства» обязаны

самостоятельно оплачивать пользование инженерными системами жизнеобеспечения многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги по квартире, либо при наличии соответствующего соглашения через «Застройщика» по тарифам юридических лиц.

4.4. Обязанности «Застройщика»:

4.4.1. Получить разрешение на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ до 24 мая 2020 года.

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

4.4.2. «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.

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

4.4.4. **Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства пакет документов необходимый для регистрации договора долевого участия.**

5. Право собственности.

5.1. Право собственности на **объект долевого строительства**, указанный в п.2.1. 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 неявки «Участников долевого строительства» без уважительной причины по вопросам сдачи-приемки выполненных «Застройщиком» работ считается, что работы «Участниками долевого строительства» приняты, и претензии по этим работам не принимаются. В случае неявки по другим вопросам, в которых необходимо согласование с «Участниками 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 со дня ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию.

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** несут «Участники 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 «Участников 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 «Участниками долевого строительства» сумма возвращается «Застройщиком» в полном объеме без индексации и процентов в течение десяти дней с момента получения «Застройщиком» не менее равнозначной суммы от нового «Участника долевого строительства» **объекта долевого строительства**, указанного в п.2.1. Договора.

11.4. В случае наличия обстоятельств, влияющих на сроки строительства и приемки 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. В случае отказа «Участников долевого строительства» изменить Договор, «Застройщик» оставляет за собой право расторгнуть Договор в судебном порядке.

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 «Участники долевого строительства» выражают 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. «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).

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** «Участникам 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»

**«УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

ООО «Специализированный застройщик
«Старстрой Плюс»,

392000, г.Тамбов, ул.Советская, д.67А

ИНН 6829038039, КПП 682901001

Р/с № 40702810961000007082

БИК 046850649, к/с 30101810800000000649

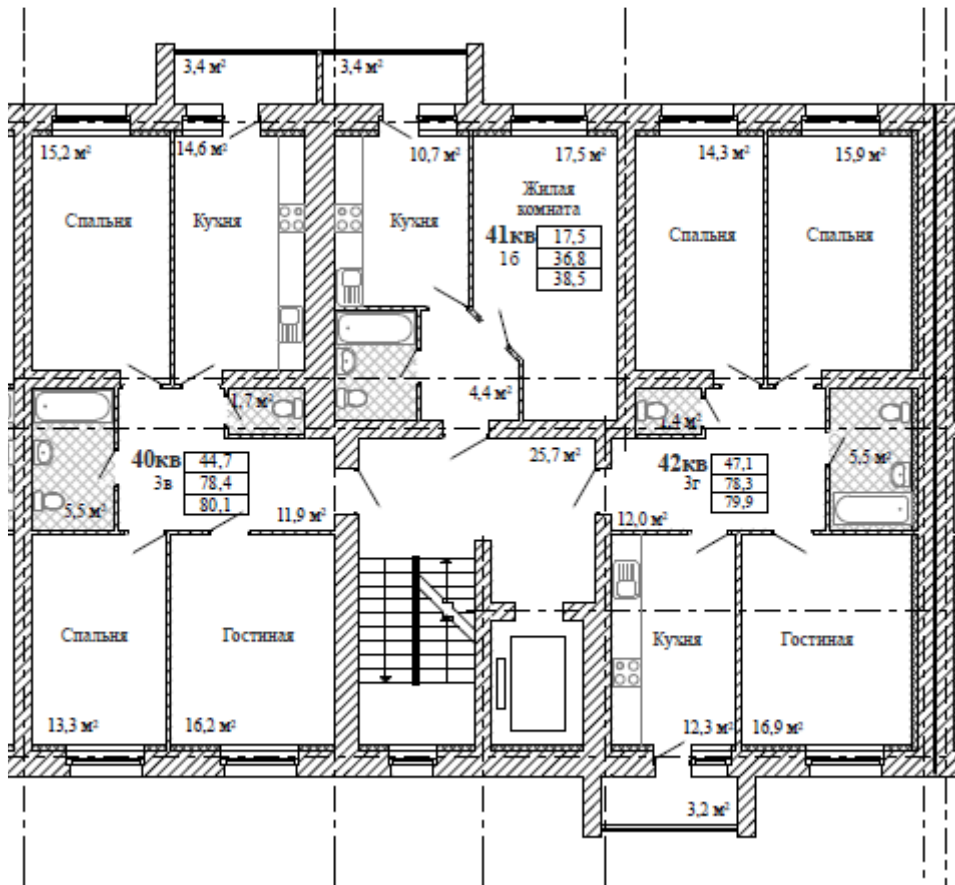
Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк г.Тамбов

тел. 8 – 4752 – 726956

ДОГОВОР № М-213В/1

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Мичуринская, 213В/1, в г. Тамбове от

План расположения квартиры № 42 в многоквартирном жилом доме с помещениями общественного назначения по ул. Мичуринская, 213Г, в г. Тамбове
Общая приведенная площадь 79,9 кв.м.
Этаж – 2



«ЗАСТРОЙЩИК»

**«УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

**ООО «Специализированный застройщик
«Старстрой Плюс»,**

392000, г. Тамбов, ул. Советская, д. 67А

ИНН 6829038039, КПП 682901001

Р/с № 40702810961000007082

БИК 046850649, к/с 30101810800000000649

Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк г. Тамбов

тел. 8 – 4752 – 726956