

Приложение №1

к дополнительному соглашению №6 от 07.02.2017г.

к договору о сотрудничестве №06-3/2014 от 27.05.2014г.

## Договор № 181В-1/ \_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:

Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская д. 181В 2 этап.

город Тамбов

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Капитал»**, юридический адрес: 392525 Тамбовская обл., Тамбовский район, пос. Строитель, ул. Придорожная, д.45А, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 50 № 012797327 выдано 22 марта 2012г. Межрайонной ИФНС России №14 по Московской области, в лице генерального директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_, « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_ рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, а 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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 68306000-2038-2016 от 15.11.2016 г. многоквартирного жилого дома (II этап строительства в осях 1с-2с) по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская, 181В, выдано Администрацией г. Тамбова, Тамбовской области (Комитетом градостроительства)..

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером 68:29:0309005:7960 площадью 1411 квадратных метров, расположенный по адресу Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская, 181В/2, находится в собственности у ООО «КАПИТАЛ», что подтверждено договором купли-продажи земельного участка от 15.03.2017 г., решения единственного участника ООО «Капитал» о разделе земельного участка от 29.05.2017г.

1.2.3. Проектная декларация и изменения к ней размещены на сайте Застройщика: [www.capital68.ru](http://www.capital68.ru).

### 2. Предмет договора

2.1. В соответствии с настоящим договором Участник долевого строительства принимает участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, этажность - , общая площадь - , материал наружных стен - , материал поэтажных перекрытий - , класс энергоэффективности - , класс сейсмостойкости - , (II этап строительства в осях 1с-2с) по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская, 181В (далее Объект) с целью приобретения \_\_\_\_\_ квартиры № \_\_\_\_\_, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже; подъезд № \_\_\_\_\_, с лестничного марша \_\_\_\_\_ общей проектной площадью \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м, в том числе площадь квартиры \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв. м., площадь лоджии с коэффициентом (0,5) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м, и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, далее Объект долевого строительства.

План квартиры указан в приложении №1 к Договору.

22. По окончании строительства Объекта общая фактическая площадь определяется по результатам технической инвентаризации. В случае увеличения или уменьшения площади квартиры при обмере органами технической инвентаризации стоимость квартиры не меняется.

23. Застройщик передает Участнику долевого строительства, квартиру в следующем состоянии: устройство оконных блоков и входной двери, частичное устройство штукатурки по кирпичу, подготовка под полы, устройство отопления, разводка сантехнических и электромонтажных коммуникаций, остекление лоджий, монтаж розеток и выключателей, установка котлов и приборов учета.

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии со ст.36 ЖК РФ.

24. Срок ввода Объекта в эксплуатацию II квартал 2019 года.

25. Почтовый адрес многоквартирного дома в процессе исполнения настоящего договора может уточняться по решению органов местного самоуправления.

### **3. Цена договора**

**3.1.** Стоимость Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, (НДС не облагается), оплачивается в течение 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации настоящего договора.

3.2. Стоимость указанного Объекта долевого строительства фиксирована и изменению не подлежит.

3.3. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

3.4. Оплата цены Договора осуществляется в следующем порядке:

сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных денежных средств.;

сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, уплачивается Дольщиком за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее - Банк) на основании кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключенного в г. \_\_\_\_\_.

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.

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 «Капитал», ОГРН 1125003002200, ИНН 5003100115 КПП 682001001 р/с 40702810661000015057, к/сч 30101810800000000649 БИК 046850649 Отделение №8594 Сбербанка России г. Тамбов

Права требования по настоящему договору передаются Участником долевого строительства в залог Банку в силу закона согласно п.5 ст.5 и ст.77 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу является Банк. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и

до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При регистрации Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется осуществить одновременно регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшей в силу закона в соответствии с Федеральным законом №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является Банк.

#### **4. Передача застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру не позднее 30 июня 2019 года.

4.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

4.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4. Передача квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.5. Если иное не установлено договором, при уклонении Участником долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры.

#### **5. Гарантии качества**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, устанавливается в течение пяти лет и исчисляется со дня передачи квартиры Участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, устанавливается в течение 3 лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

55. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **6. Права и обязанности сторон**

### **6.1. Права Застройщика.**

6.1.1. Застройщик вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.1.2. Застройщик вправе вносить изменения в проект, не влияющие на качество и эксплуатационные показатели Объекта, соответствующие серийным решениям и требованиям СНиП.

6.1.3. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

### **6.2. Права Участника долевого строительства.**

6.2.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.2.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.2.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору третьему лицу допускается только после уплаты им цены договора и при условии принятия последним всех обязательств по договору с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области и до момента подписания Сторонами передаточного акта.

6.2.45. Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Банка совершать уступку, отчуждать, обременять какими-либо иными обязательствами принадлежащие ему (им) права по данному договору.

### **6.3. Обязанности Застройщика.**

6.3.1. Осуществить комплекс организационных мероприятий и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта.

6.3.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

6.3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого участия в строительстве.

6.3.4. Обязанности Застройщика осуществлять техническую эксплуатацию, а также оплачивать пользование системами ресурсобеспечения и коммунальными услугами заканчиваются с момента передачи объекта участникам долевого строительства.

### **6.4. Обязанности Участника долевого строительства.**

6.4.1. Участник долевого строительства обязуется перечислить сумму, указанную в п.3.1. Договора.

6.4.2. Письменно уведомить Застройщика, в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу, а также в случае изменения сведений об Участнике долевого строительства (места жительства, номера телефона, замены паспорта и других сведений, имеющих значение для исполнения обязательств сторонами).

6.4.3. Участник долевого строительства обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

6.4.4. В случае создания товарищества собственников жилья Участник долевого строительства настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе.

6.4.5. Не производить ремонтные работы до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных и муниципальных органах. В противном случае они самостоятельно несут ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

6.4.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.5.8. Участник долевого строительства обязан зарегистрировать настоящий договор и право собственности на Квартиру и долю в праве общей долевой собственности Объекта в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Оформление и регистрация производится Участником долевого строительства. Расходы по оформлению несет Участник долевого строительства.

6.5.9. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, компенсировать расходы Застройщика по заключенным Застройщиком с третьими лицами договорам на предоставление коммунальных услуг, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или организации поставщика. Суммы оплаты определяются расчетным путем с учетом показаний соответствующих приборов учета, исходя из выставленных в адрес Застройщика счетов на коммунальные услуги.

6.6.10. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

## **7. Ответственность за нарушение обязательств по договору**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом N 214-ФЗ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки

7.2. В случае расторжения настоящего договора Участником долевого строительства, при исполнении Застройщиком условий договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенную на момент расторжения настоящего договора сумму за вычетом неустойки в размере 10%.

7.3. В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора, Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере 0,3% от стоимости объекта за каждый день просрочки платежа.

Взыскание производится в безусловном порядке на основании документа подтверждающего дату платежа.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

Срок исполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения строительства.

Если стороны не смогут договориться в течение двух месяцев, тогда каждая из сторон вправе требовать расторжения договора.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, Застройщик обязуется возвратить часть денежных средств, уплаченную за счет средств, предоставленных Банком по Кредитному договору, в размере задолженности по кредиту на день расторжения настоящего Договора, на погашение кредита Участника долевого строительства на счет в Центрально-Черноземном банке ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: к/с 30101810600000000681 в ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области, БИК 042007681, с указанием в назначении платежа: "Возврат средств в счет исполнения \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г., в связи с расторжением Договора долевого участия в строительстве", в течение десяти дней с момента расторжения настоящего договора.

9.3. Сумма денежных средств, оплаченная Участником долевого строительства за счет собственных средств и подлежащая возврату возвращается Застройщиком на счет Участника долевого строительства по его указанию.

9.4. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

9.5. В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

9.6. Застройщик имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться денежными средствами Участника долевого строительства на весь срок действия настоящего договора.

9.7. Настоящий договор составлен на семи листах, в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

9.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение) персональных данных, необходимых для его идентификации в качестве стороны настоящего договора, а также на передачу его персональных данных Страховщику, необходимых для идентификации данного лица в качестве выгодоприобретателя по договору страхования. Обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения настоящего договора, а также заключаемого в соответствии с требованиями действующего законодательства договора страхования гражданской ответственности Застройщика с ООО "Страховая Компания «РЕСПЕКТ»" (лицензия на осуществление страхования от 02.04.2004 №3431 Д регистрационный номер 3492 выдана Министерством Финансов РФ).

## **10. Обеспечение обязательств Застройщика**

