

ДОГОВОР № Р-__

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Рылеева, д. 77, корп. 4 в городе Тамбове

г. Тамбов

«__» _____ 2018 года.

Мы, нижеподписавшиеся,

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройСервис», запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Тамбову 18 июня 2013 года за №1136829004157, ИНН 6829092124, КПП 682901001, в лице генерального директора Ушакова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

_____, дата рождения _____, паспорт _____ выдан _____ г., зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое основание договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года 214-ФЗ «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 № 68306000-1923-2016 выдано Комитетом градостроительства Администрации города Тамбова 07 июля 2016 года; Разрешение № 68306000-2264-2017 выдано Комитетом градостроительства Администрации города Тамбова 31 мая 2017 года.

1.3. Проектная декларация, опубликованная 11 ноября 2016 года в газете «Наш город Тамбов» № 88(1190), изменения в проектную декларацию опубликованы в газете «Наш город Тамбов» № 92(1194). Изменения в проектную декларацию опубликованы на официальном сайте ООО «ИнвестСтройСервис» в сети Интернет: <http://инвестстройсервис68.pf> 11.01.2017 года, 26.01.2017 года, 13.02.2017 года, 20.02.2017 года, 30.03.2017 года, 10.04.2017 года, 18.04.2017 года, 05.06.2017 года, 17.07.2017 года, 02.11.2017 года, 22.02.2018, 04.04.2018 года, 26.04.2018 года, 31.07.2018 года, 04.09.2018 года.

1.4. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен с ООО «ПРОМИНСТРАХ» Генеральный договор № 35-142977/2016 от 07.04.2017 г.

2. Предмет договора.

2.1. Предметом договора является участие Сторон в строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Рылеева, д. 77, корп. 4 в городе Тамбове, именуемый в дальнейшем – **многоквартирный жилой дом**.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: многоквартирный жилой дом переменной этажности 5-14 этажей с одноэтажной пристроенной частью общественной функции; общая площадь 12 432,55 кв.м.; материал наружных стен: силикатный утолщенный рядовой кирпич с облицовкой силикатным утолщенным лицевым кирпичом толщиной 550 мм (с умеренным швом) на цементно-песчаном растворе; материал поэтажных перекрытий: перекрытия сборные железобетонные плиты; класс энергоэффективности «В» высокий; сейсмостойкость 6 баллов.

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 и до 31 декабря 2018 года передать по передаточному акту «Участнику долевого строительства» в **собственность** _____ комнатную квартиру проектный № ____, расположенную во __ подъезде на __ этаже, в блокировочных осях _____, в осях _____, общей оплачиваемой площадью – __ кв.м., **общая** площадь квартиры – __ кв.м. (в том числе площадь: жилая комната – __ кв.м., кухня – __ кв.м., прихожая – __ кв.м., санузел – __ кв.м., подсобное помещение – __ кв.м.), площадь **балкона/лоджии** с коэффициентом 0,3/0,5 – _____ кв.м., именуемая в дальнейшем – **квартира**, согласно Плану расположения квартиры (Приложение №1), а так же общее имущество в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем – **объект долевого строительства**.

Квартира передается «Участнику долевого строительства» без отделки, выполняется штукатурка внутренних кирпичных стен, устройство межкомнатных перегородок, установка стеклопакетов, выполняется цементная стяжка на полу, кроме балкона, выполняется остекление балконов и лоджий, выполнение стояков холодного водоснабжения с установкой счетчиков, выполнение стояков системы канализации (без внутриквартирной разводки), монтаж системы отопления, выполняется установка электрических розеток и выключателей, устанавливается входная дверь.

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, проведенной организацией, осуществляющей деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества. Изменение стоимости Объекта долевого строительства, исходя из уточненной общей площади Объекта долевого строительства, не производится.

3. Порядок расчетов.

3.1. Стоимость **объекта долевого строительства**, указанного в п. 2.2. Договора, составляет _____ (_____) рублей. Стоимость одного квадратного метра оплачиваемой площади на момент заключения Договора установлена Сторонами в размере _____ (_____) рублей.

3.2. «Участник долевого строительства» обязуется оплатить сумму, указанную в п. 3.1. Договора в следующем порядке:

Сумма в размере _____ (_____) рублей вносится в течение __ (_____) банковских дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Права «Участника долевого строительства»:

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

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

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

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

4.1.5. «Участник долевого строительства» вправе обратиться к «Застройщику» после окончания строительства, до ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и с согласия «Застройщика» принять **квартиру** под сохранность по передаточному акту для проведения строительных и ремонтных работ, при условии оплаты коммунальных платежей по тарифам юридических лиц и перехода на «Участника долевого строительства» риска случайной гибели и случайного повреждения **квартиры**.

4.2. Права «Застройщика»:

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

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

4.2.3. «Застройщик» вправе разрешить «Участнику долевого строительства» производить отделочные работы в **квартире** после окончания строительства и до ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и при выполнении условий установленных п.п.3.1.-3.2., 4.1.4., а также принятия «Участником долевого строительства» **квартиры** под сохранность и оплаты «Участником долевого строительства» коммунальных платежей по тарифам юридических лиц. В этом случае риск случайной гибели и случайного повреждения **квартиры** несет «Участник долевого строительства» с момента принятия **квартиры** под сохранность по акту приема-передачи произвольной формы.

4.3. Обязанности «Участника 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 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 свидетельства о государственной регистрации права.

4.3.3. «Участник долевого строительства» обязуется обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области с целью регистрации Договора и предоставить «Застройщику» сведения о результатах регистрации Договора.

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

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

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

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

4.3.8. В случае, если «Участник долевого строительства» уступает свои права по договору, не оплатив (оплатив не полностью) цену договора, он должен одновременно перевести долг на нового Участника. Для этого Участник должен получить согласие «Застройщика» на перевод долга. Если согласие «Застройщика» отсутствует, такая сделка является ничтожной в соответствии с Гражданским кодексом РФ, ст. 168.

4.3.9. Все расходы, возникающие при оформлении государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником 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 «Участника долевого строительства» о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и до 31 декабря 2018 года передать «Участнику 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 приема-передачи.

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

5.1. Передача **объекта долевого строительства** Застройщиком и принятие его Участником 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 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия **объекта долевого строительства**, обязан направить участнику 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 участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Договором.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник 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.

Участник 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 участника долевого строительства от принятия **объекта долевого строительства** в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия **объекта долевого строительства** (за исключением случая по обнаружению участником долевого строительства существенных недостатков **объекта долевого строительства**) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи **объекта долевого строительства** участнику 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 участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей 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 участником долевого строительства сообщения о готовности **объекта долевого строительства** к передаче.

Если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника 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, участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией **объекта долевого строительства** и доли в общем имуществе **многоквартирного жилого дома** (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет 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 «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации прав несет «Участник долевого строительства».

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае 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 «Участнику 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 ее передачи участнику долевого строительства несет 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 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.

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

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 расторжения Договора по соглашению сторон, внесенная «Участником долевого строительства» сумма возвращается «Застройщиком» в полном объеме без индексации и процентов в течение десяти дней с момента расторжения Договора.

11.3. В случае одностороннего желания «Участника долевого строительства» расторгнуть Договор по основаниям, не предусмотренным п.1 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», внесенная «Участником долевого строительства» сумма возвращается «Застройщиком» в полном объеме в течение десяти дней с момента расторжения 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 «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об

изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» **многоквартирного жилого дома** «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12. Прочие условия.

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

13. Обеспечение обязательств Застройщика.

13.1. В соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в обеспечении исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) с момента государственной регистрации договора о долевом участии, земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке жилой дом будет считаться находящимся в залоге у «Участника долевого строительства» (залогодержателя).

13.2. Гражданская ответственность «Застройщика» перед «Участником долевого строительства» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры по настоящему договору застрахована с ООО «ПРОМИНСТРАХ» Генеральный договор № 35-142977/2016 от 07.04.2017 г. (адрес: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д.12, офис 1705-1707; ИНН 7704216908; ОГРН 1027700355935; КПП 770301001; р/с 40701810601300000516; к/с 30101810200000000593 ; БИК 044525593; Наименование банка: АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва).

14. Заключительные положения.

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

14.2. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

14.3. 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»

ООО «ИнвестСтройСервис»,
392000, г. Тамбов, переулок Защитный, д. 5«Б»
ИНН 6829092124, КПП 682901001
Р/с № 40702810361000004821
Отделение №8594 Сбербанка России г. Тамбова
БИК 046850649, к/с 30101810800000000649
тел.

Генеральный директор

_____ Ушаков А.В.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

_____ / _____/

м.п.

К ДОГОВОРУ № Р-__ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Рылеева, д. 77, корп. 4 в городе Тамбове от __ 2018 г.

План расположения квартиры № __:

Этаж – __; секция в блокировочных осях ____, в осях _____

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «ИнвестСтройСервис»,

392000, г. Тамбов, переулок Защитный, д. 5«Б»

ИНН 6829092124, КПП 682901001

Р/с № 40702810361000004821

Отделение №8594 Сбербанка России г. Тамбова

БИК 046850649, к/с 30101810800000000649

тел.

Генеральный директор

_____ Ушаков А.В.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

_____ /_____ /

М.П.