

ДОГОВОР №ФЭ--/-

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
Тамбовская область, город Тамбов, ул. Фридриха Энгельса, д. 57.

г. Тамбов

Двадцать второе августа две тысячи восемнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся,

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Жупиков», запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы №4 по Тамбовской области 15 января 2016 года за № 001645558, ИНН 6829117523, КПП 682901001, в лице генерального директора **Карганова Антона Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый 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.

1.2. Разрешение на строительство № 68-306000-0016-2018 выдано обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания Жупиков» Управлением градостроительства и архитектуры Тамбовской области «29» июня 2018 года.

1.3. Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Жупикова Андрея Владимировича № Б/Н от 14.06.2018 года.

1.4. Проектная декларация опубликована на информационном сайте общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания Жупиков» в сети Интернет: <http://www.sk-zhupikov.com> от 10.08.2018 года.

2. Предмет договора.

2.1 Объектом недвижимости в соответствии с настоящим Договором является: кирпичный, 3-х этажный, состоящий из двух секций, 18-квартирный жилой дом (общая площадь – 2387,7 кв.м; материал наружных стен – кирпич; материал поэтажных перекрытий – сборные многопустотные железобетонные плиты; класс энергоэффективности – В -высокий; сейсмостойкость – сейсмичность района менее 6 баллов), строящийся с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц, в том числе Участников долевого строительства, расположенный по адресу: Тамбовская область, город Тамбов, ул. Фридриха Энгельса, дом 57, на земельном участке площадью 1500 кв.м, с **кадастровым номером 68:29:0103014:259**.

2.2 «Застройщик» обязуется построить многоквартирный жилой дом и получить разрешения на ввод в эксплуатацию до «14» мая 2019 года и не позднее трех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать по передаточному акту «Участнику долевого строительства» для регистрации в собственности трёхкомнатную квартиру, условный № _____, расположенную в _____ подъезде на _____ этаже, № _____ на площадке тип – справа, общей оплачиваемой площадью – _____ кв.м., в том числе площадь квартиры – _____ кв.м., площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 0,5 – _____ кв.м.. По проекту площадь: Жилая комната _____ кв.м., Общая комната _____ кв.м., Жилая комната _____ кв.м., Кухня _____ кв.м., прихожая 14,3 кв.м., санузел _____ кв.м., санузел _____ кв.м., площадь лоджии (балкона) _____ 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**.

Техническое состояние квартиры при передаче ее «Участнику долевого строительства»: стены кирпичные, перегородки из силикатного полуторного кирпича. 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. Монтаж стояка холодного водоснабжения с прибором учёта расхода воды, без внутриквартирной разводки. Установка санитарно-технических изделий 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, балконные ограждающие конструкции из алюминиевых профилей, без подоконных досок. Непосредственная телефонизация и радификация квартиры и многоквартирного жилого дома «Застройщиком» не производится.

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 учету и технической инвентаризации

недвижимого имущества. Изменение стоимости Объекта долевого строительства, исходя из уточненной общей площади Объекта долевого строительства, не производится.

3. Цена договора и порядок расчетов.

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

3.2. «Участник долевого строительства» обязуется оплатить _____ (**пять миллионов четыреста одна тысяча**) рублей за счет собственных средств до _____.

3.3. Стоимость квадратного метра оплачиваемой площади **объекта долевого строительства** при соблюдении установленных настоящим договором сроков выплат «Участником долевого строительства» изменению не подлежит.

3.4. В случае несоблюдения сроков выплат по Договору, оставшаяся сумма за неоплаченную площадь **объекта долевого строительства** вносится «Участником 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 «Участника долевого строительства».

3.5. «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.

3.6. 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 «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» подтверждают, что с проектной документацией ознакомлен, замечаний и претензий к ней не имеет. «Участнику 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**, «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 «Участником 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.

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.-3.6., 4.1.4., а также принятия «Участником долевого строительства» **квартиры** под сохранность и оплаты «Участником долевого строительства»

Все положения настоящей страницы договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

коммунальных платежей по тарифам юридических лиц. В этом случае риск случайной гибели и случайного повреждения **квартиры** несут «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., 3.2. Договора, в сроки, указанные в п. 3.2., 3.4. 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. 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.

4.3.4. 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.

4.3.5. 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.

4.3.6. 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.

4.3.7. С момента ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2., «Участник долевого строительства» обязан 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 «14» мая 2019 года.

«Застройщик» обязан уведомить «Участника долевого строительства» о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и передать «Участнику долевого строительства» **объект долевого строительства**, указанный, в п. 2.2. Договора по передаточному акту, в течение трех 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 передачи объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства по передаточному акту.

5. Право собственности.

5.1. 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 неявки «Участника долевого строительства» без уважительной причины по вопросам сдачи-приемки выполненных «Застройщиком» работ считается, что работы «Участником долевого строительства» приняты, и претензии по этим работам не принимаются. В случае неявки по другим вопросам, в которых необходимо согласование с «Участником 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 5 (пять) лет.

7.2. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику 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** несет «Участник 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 не достижении 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 невозможности завершить строительство многоквартирного жилого дома в предусмотренный договором срок, застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменения договора осуществляются в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.3. 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 получения «Застройщиком» не менее равнозначной суммы от нового «Участника долевого строительства» **объекта долевого строительства**, указанного в п. 2.2. Договора.

11.4. В случае одностороннего желания «Участника долевого строительства» расторгнуть Договор, «Застройщик» удерживает неустойку в размере 15 (пятнадцати) процентов от внесенной суммы за **объект долевого строительства**. Возврат внесенной «Участником долевого строительства» суммы денежных средств за вычетом неустойки производится «Застройщиком» в течении 10 (десяти) дней с момента получения «Застройщиком» не менее равнозначной суммы от нового «Участника долевого строительства» **объекта долевого строительства**, указанной в п. 2.2. Договора.

11.5. 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. В случае отказа «Участника долевого строительства» изменить Договор, «Застройщик» оставляет за собой право расторгнуть Договор в судебном порядке.

12. Обработка персональных данных

12.1. Подписанием Договора «Участник долевого строительства» выражает 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. «Участник долевого строительства» выражает 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** «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.

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»

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

ООО «Строительная компания Жупиков»
392012, РФ, г. Тамбов, ул. Пионерская,
д. 9 помещение 195.
ИНН 6829117523, КПП 682901001
Р/с № 407 028107 6 1 00000 1 990
БИК 046850649, к/с 30101810800000000649
Тамбовское отделение №8594
ПАО Сбербанк г. Тамбов

Генеральный директор

_____ **А.А.**
Карганов

_____ / _____

К ДОГОВОРУ № ФЭ-___/___ участка в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, город Тамбов, ул. Фридриха Энгельса, д. 57.

План расположения квартиры №_ в многоквартирном жилом доме по адресу: Тамбовская область, город Тамбов, ул. Фридриха Энгельса, д. 57

Этаж – _ ()

Подъезд – _ ()

Общая площадь – __ кв.м.

Площадь квартиры – _-кв.м.

Площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 0,5 – __ кв.м.



Реквизиты и подписи Сторон.

«ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

ООО «Строительная компания Жупиков»

392012, РФ, г. Тамбов, ул. Пионерская,

д. 9 помещение 195.

ИНН 6829117523, КПП 682901001

Р/с № 407 028107 6 1 00000 1 990

БИК 046850649, к/с 30101810800000000649

Тамбовское отделение №8594

ПАО Сбербанк г. Тамбов

Генеральный директор

_____ А.А.

Карганов

_____ /