

ДОГОВОР № /20__ - М335А

участия в долевом строительстве 5-ти этажного многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: улица Мичуринская, 335А в городе Тамбове

город Тамбов

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СеверСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Дьячкова Николая Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ФИО, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ дата выдачи _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое основание договора

1.1. Договор заключён 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», с изменениями и дополнениями.

1.2. Разрешение на строительство № 68-306000-004-2018 выдано Управлением градостроительства и архитектуры Тамбовской области 22 июня 2018 года.

1.3. Соглашение о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 16 февраля 2018 года. Дата государственной регистрации 01.03.2018г., запись о регистрации № 68:29:0211002:45-68/001/2018-5. Кадастровый номер земельного участка: 68:29:0211002:45.

1.4. Проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте: dol.minstroyrf.ru 20 июля 2018 года.

1.5. Заключение № 36 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных и (или) иных объектов недвижимости, выданное Управлением государственного строительного надзора Тамбовской области 20 июля 2018 года.

2. Предмет договора

2.1. Предметом договора является участие Сторон в строительстве **5-ти этажного многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: улица Мичуринская, 335А в городе Тамбове, именуемый в дальнейшем – многоквартирный жилой дом.**

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: 5-ти этажный многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями общественного назначения; с количеством этажей – 7, включая 5 наземных жилых этажей; технический подвал и холодный (технический) чердак (высотой 1,78 м). Жилой дом выполнен секционного типа и состоит из 2-ух рядовых блокировочных секций (подъездов). Секции блокируются друг с другом через смежную несущую стену без проемов. Габаритные размеры в осях в плане составляют 68,78*13,02 общая площадь: 3 204,75 кв. м; фундамент ленточный сборный из фундаментных плит и бетонных блоков с монолитными участками; материал внутренних стен: кирпич силикатный на цементно-песчаном растворе; материал наружных стен: силикатный и керамический кирпич разных оттенков на цементно-песчаном растворе; цоколь – штукатурка с покраской. Наружные стены запроектированы с внутренним утеплением блоками из ячеистого бетона. Перегородки из гипсовых пазогребневых плит. Материал поэтажных перекрытий: перекрытия и покрытия выполняются из многопустотных железобетонных плит с анкерровкой; кровля скатная с организованным наружным водостоком по деревянным стропилам; класс энергоэффективности: «В» высокий; сейсмостойкость: согласно сейсмического районирования территории РФ район относится к 6-ти бальной зоне при 1% вероятности сейсмической опасности.

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 30.04.2019 года передать по передаточному акту Участнику долевого строительства в собственность _____ квартиру проектный № _____, расположенную на _____

этаже, в осях: _____, _____; общей оплачиваемой площадью – _____ кв.м, общая площадь квартиры – _____ кв. м (в том числе площадь: жилая комната – _____ кв.м, кухня – _____ кв.м, коридор – _____ кв.м, санузел – _____ кв.м), площадь лоджии с коэффициентом 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**.

2.3. Квартира передаётся Участнику долевого строительства без отделки, выполняется штукатурка внутренних кирпичных стен, устройство межкомнатных перегородок, установка оконных конструкций, выполняется цементная стяжка на полу, кроме лоджии, выполняется остекление лоджий, выполнение стояков холодного водоснабжения с установкой счетчиков и запорной арматуры (без внутриквартирной разводки), выполнение стояков системы канализации (без внутриквартирной разводки), монтаж системы отопления с установкой газового котла (с установкой счетчика), газовая плита не устанавливается, выполняется установка электрических розеток и выключателей, устанавливается входная дверь, без установки межкомнатных дверей.

2.4. 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.

3. Порядок расчётов

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.

3.3. Сумма, указанная в п.3.1. настоящего договора, подлежит перечислению на расчётный счёт Застройщика.

3.4. В случае фактического увеличения площади квартиры, относительно проектной площади квартиры, при её последующем обмере органами технической инвентаризации в процессе сдачи дома в эксплуатацию, стоимость квартиры, указанная в п.3.1. настоящего договора не изменяется.

3.5. В случае фактического уменьшения площади квартиры относительно проектной площади квартиры, при её последующем обмере органами технической инвентаризации в процессе сдачи дома в эксплуатацию, стоимость квартиры, указанная в п.3.1. настоящего договора не изменяется.

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 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

Участника долевого строительства на **квартиру**. После регистрации права собственности Участник 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 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.

4.3. 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 государственной регистрацией Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

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. 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.

4.3.5. 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.

4.3.6. 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.

4.3.7. Участник долевого строительства может уступить свои права по договору новому Участнику только полностью оплатив цену договора. На переуступку своих прав по Договору Участник долевого строительства должен получить письменное согласие Застройщика.

4.3.8. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и 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 30.04.2019 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 месяц до наступления срока 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 оператор 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 рабочих 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 рабочих дней с момента расторжения Договора.

11.4. В случае, если строительство (создание) **многоквартирного жилого дома** не может быть завершено в предусмотренный договором срок, в связи с чем нарушаются сроки приемки многоквартирного жилого дома Участником долевого строительства, 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 **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. 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.

14. Обработка персональных данных

14.1. 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).

14.2. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

15. Заключительные положения.

15.1. 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».

15.2. 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

15.3. 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.

16. Адреса и реквизиты сторон

16.1. Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью «СеверСтрой»**
392003, г. Тамбов, ул. Менделеева, д. 1
ИНН 6829088819, КПП 682901001,
ОГРН 1136829000835

р/с 40702810561000004870
в отделении № 8594 ПАО Сбербанк г. Тамбов
к/с 30101810800000000649,
БИК 046850649

Генеральный директор _____ /Дьячков Н.В./

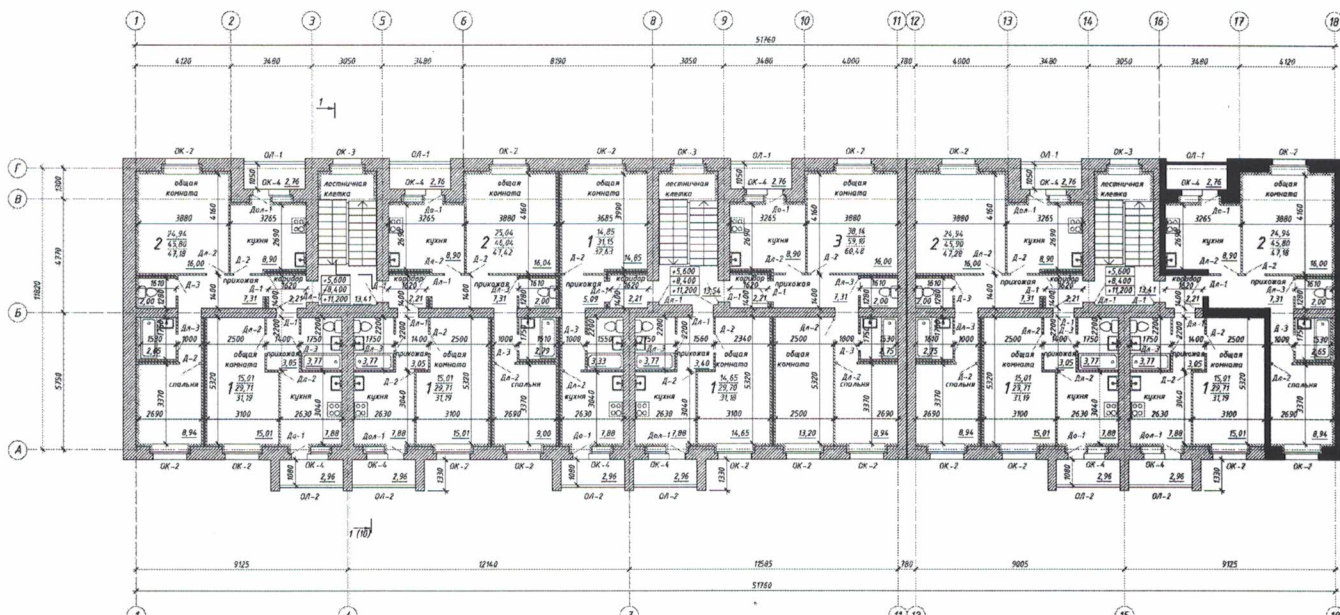
16.2. Участник долевого строительства _____ / _____ /

К ДОГОВОРУ № /20__ - М335А участка в долевом строительстве 5-ти этажного многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: улица Мичуринская, 335А в городе Тамбове от «__» _____ 201__ года

План расположения квартиры № _____

в 5-ти этажном многоквартирном жилом доме с пристроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: улица Мичуринская, 335А в городе Тамбове

Этаж – __; блокировочные оси: __, __.



ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью «СеверСтрой»
392003, г. Тамбов, ул. Менделеева, д. 1
ИНН 6829088819, КПП 682901001,
ОГРН 1136829000835

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

р/с 40702810561000004870
в отделении № 8594 ПАО Сбербанк г. Тамбов
к/с 30101810800000000649,
БИК 046850649

Генеральный директор

_____/Дьячков Н.В./

_____/_____/