

участия в долевом строительстве многоквартирного 9-этажного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Мичуринская, д. 213 Б в городе Тамбове

г. Тамбов

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года.

Мы, нижеподписавшиеся,

**Общество с ограниченной ответственностью «МОСГАЗСТРОЙ ТАМБОВ»**, запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Тамбову 06 ноября 2014 года за № 1146829008072, ИНН 6829105253, КПП 682901001, в лице генерального директора Сафоновой Татьяны Алексеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемое 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 № 68306000-2254-2017 (повторно, взамен разрешения от 02.12.2016 № 68306000-2063-2016) выдано 23.05.2017 года Администрацией города Тамбова. Срок действия разрешения до 20 сентября 2018 года.

**1.3.** Проектная декларация, опубликованная 06 декабря 2016 года в газете «Наш город Тамбов» № 95. Изменения в проектную декларацию опубликованы в газете «Наш город Тамбов» № 98(1200) от 16 декабря 2016 г. Изменения в проектную декларацию опубликованы на официальном сайте ООО «МОСГАЗСТРОЙ ТАМБОВ» в сети Интернет: <http://мосгазстрой-тамбов.рф> 23.12.2016 года, 11.01.2017 года, 24.03.2017 года, 14.04.2017 года, 26.04.2017 года, 24.05.2017 года, 31.07.2017 года, 02.11.2017 года, 29.01.2018 года, 19.02.2018, 15.03.2018 года, 16.03.2018 года, 16.04.2018 года, 27.04.2018 года, 31.07.2018 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 «СК «РЕСПЕКТ» ГД № ГОЗ-84-2886/16 от 09.12.2016 г., доп. соглашение № 1 от 17 октября 2017 года, доп. соглашение № 2 от 03 августа 2018 года.

## 2. Предмет договора.

**2.1.** Предметом договора является участие Сторон в строительстве многоквартирного 9-этажного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Мичуринская, д. 213 Б в городе Тамбове, именуемый в дальнейшем – **многоквартирный жилой дом**.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: многоквартирный 9-этажный жилой дом с помещениями общественного назначения; общая площадь 18 163,34 кв.м.; материал наружных стен: стены из силикатного кирпича марки М-200 и М-150 с утеплением внутренней части газосиликатным блоком; материал поэтажных перекрытий: плиты пустотные железобетонные; класс энергоэффективности С (нормальный); сейсмостойкость 6 балльная зона 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 не позднее 01 сентября 2018 года и в течение **двух месяцев** с момента ввода передать по передаточному акту «Участнику долевого строительства» \_\_\_\_\_ комнатную квартиру проектный № \_\_\_\_\_, расположенную в \_\_\_\_\_ подъезде на \_\_\_\_\_ этаже, в блокировочных осях \_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_, общей проектной площадью – \_\_\_\_\_ кв.м., общей площадью – \_\_\_\_\_ кв.м., именуемая в дальнейшем – **квартира**, согласно Плану расположения квартиры (Приложение №1), а так же общее имущество в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем – **объект долевого строительства**. Основные характеристики квартиры: назначение – жилое, площадь комнаты – \_\_\_\_\_ кв.м., площадь кухни – \_\_\_\_\_ кв.м., площадь прихожей – \_\_\_\_\_ кв.м., площадь санузла – \_\_\_\_\_ кв.м., площадь лоджий (балконов) – \_\_\_\_\_ кв.м.

Квартира передается «Участнику долевого строительства» без отделки, выполняется штукатурка внутренних кирпичных стен, устройство межкомнатных перегородок без штукатурки, устанавливаются стеклопакеты, остекление балконов и лоджий, выполняется цементная стяжка на полу, выполнение стояков холодного водоснабжения (внутриквартирная разводка холодного и горячего водоснабжения не выполняется) с установкой счетчиков, выполнение стояков системы канализации (без внутриквартирной разводки), монтаж системы отопления, установка газового котла (газовая плита не устанавливается), выполняется установка электрических розеток и выключателей, устанавливается входная дверь, без установки межкомнатных дверей.

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. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

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

100% стоимости объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей вносится в течение 5 (пяти) рабочих 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 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.

**4.1.5.** «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 до 01 сентября 2018 года.

**4.4.2.** «Застройщик» обязан уведомить «Участника долевого строительства» о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и в течение двух месяцев с момента ввода 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. 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», в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ, 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 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 неполучения от «Участника долевого строительства» ответа на предложение об изменении сроков строительства и **ввода многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию через десять дней с момента получения им уведомления от «Застройщика», новые сроки строительства считаются согласованными.

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

**11.4.** 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», «Застройщик» возвращает внесенную сумму за **объект долевого строительства**. Сумма возвращается «Участнику долевого строительства» в полном объеме в течение десяти дней с момента расторжения 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. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» **многоквартирного жилого дома** «Участникам 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, за исключением балконов и лоджий.

**12.2.**

#### **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 «СК «РЕСПЕКТ» ГД № ГОЗ-84-2886/16 от 09.12.2016 г. (адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29; ИНН 7743014574; ОГРН 1027739329188; КПП 623401001; р/с 40701810001850000161; к/с 30101810200000000593 ; БИК 044525593; Наименование банка: АО «АЛЬФА-БАНК в 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 «МОСГАЗСТРОЙ ТАМБОВ»,**

392000, г.Тамбов, б-р Энтузиастов, д.30А, к. 6

ИНН 6829105253, КПП 682901001

Р/с № 40702810809510006328

в Филиал №3652 Банка ВТБ (ПАО) г.Воронеж

БИК 042007855, к/с 30101810545250000855

тел. 8 – 4752 – 449148

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Сафонова Т.А./

М.П.

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_./

К ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного 9-этажного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Мичуринская, д. 213 Б в городе Тамбове от \_\_\_\_\_ г.

**План расположения квартиры:**

Этаж – \_; секция в блокировочных осях \_\_\_\_\_; квартира в осях \_\_\_\_\_

**«ЗАСТРОЙЩИК»**

**ООО «МОСГАЗСТРОЙ ТАМБОВ»,**

392000, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д.30А, к. 6

ИНН 6829105253, КПП 682901001

Р/с № 40702810809510006328

в Филиал №3652 Банка ВТБ (ПАО) г.Воронеж

БИК 042007855, к/с 30101810545250000855

тел. 8 – 4752 – 449148

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Сафонова Т.А./

М.П.

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ./