

## ДОГОВОР № \_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу:  
г. Тамбов, проезд Запрудный, 10

г. Тамбов

Первое марта две тысячи девятнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся,

**Общество с ограниченной ответственностью ЖК «ВИДНЫЙ»**, запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Тамбову 04 февраля 2016 года за №1166820051298, ИНН 6829118213, КПП 682901001, в лице генерального директора Юрина Сергея Владимировича, 02.11.1976 г.р., паспорт серии 68 01 408687 выдан УВД Октябрьского р-на г. Тамбова, дата выдачи 26.12.2001 года, зарегистрированного по адресу: г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 30Е, кв. 8, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 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 № 68306000-2140-2017 выдано обществу с ограниченной ответственностью ЖК «ВИДНЫЙ» Комитетом градостроительства Администрации города Тамбова 15 февраля 2017 года (повторно, взамен разрешения на строительство № 68306000-1909-2016 от 23.06.2016 года).

**1.3.** Заключение № 41 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости выдано обществу с ограниченной ответственностью ЖК «ВИДНЫЙ» Управлением государственного строительного надзора Тамбовской области 11 октября 2018 года.

**1.4.** Земельный участок принадлежит ООО ЖК «ВИДНЫЙ» на основании договора аренды образованного земельного участка из земельного участка, находящегося в государственной собственности Тамбовской области, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 20/2-10 от 23.05.2014 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 18.06.2014г., номер регистрации 68:68:14/299/2014-703, договора ТКП/14/105 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.07.2014 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 01.08.2014г., номер регистрации 68-68-14/298/2014-140, договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 30.11.2016 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 20.12.2016г., номер регистрации 68:68/001-68/001/224/2016-387/2, договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 27.04.2018 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 28.05.2018г., номер регистрации 68:20:3660003:89-68/001/2018-2.

Кадастровый номер 68:20:3660003:89, площадь земельного участка 6935м<sup>2</sup>.

**1.5.** Проектная декларация опубликована на информационном сайте общества с ограниченной ответственностью ЖК «ВИДНЫЙ» в сети Интернет: <http://1000kvartyr-68.ru> от 18 октября 2018 года.

### 2. Предмет договора.

Предметом договора является участие Сторон в строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: г. Тамбов, пр. Запрудный, 10, именуемый в дальнейшем – **многоквартирный жилой дом**.

Основные характеристики многоэтажного многоквартирного жилого дома: четырехподъездный, многоэтажный (14 надземных этажей) многоквартирный жилой дом, общая площадь 32699,05 кв.м.; материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты типа ПК; класс энергоэффективности В+, сейсмостойкость – не регламентирует особые условия при 6-ти бальной системе.

**2.1.** «Застройщик» обязуется построить **многоквартирный жилой дом** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию до 08 ноября 2019 года и не позднее двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать по передаточному акту в собственность *однокомнатную квартиру условный № 74*, расположенную в 1 подъезде на 9 этаже, общей приведенной площадью – 34,11 кв.м., в том числе площадь квартиры – 34,11 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 общей комнаты – **18,46 кв.м.**, площадь кухни – **8,06 кв.м.**, площадь коридора – **4,00 кв.м.**, площадь санузла – **3,59 кв.м.**

**Техническое состояние квартиры при передаче ее «Участнику долевого строительства»:** стены кирпичные/газосиликатные, перегородки из газосиликатных блоков. Штукатурка стен, стяжка полов не производятся. Основание полов: перекрытие из сборных железобетонных плит. Устройство систем канализации с вводом в квартиру без внутренней разводки. Монтаж централизованного отопления с установкой радиаторов

отопления. Монтаж стояков водоснабжения, без внутриквартирной разводки. Установка санитарно-технических изделий Застройщиком не производится. На этаже предусмотрена установка электрического распределительного щита, внутриквартирная разводка электрического кабеля производится самостоятельно «Участником долевого строительства». Устанавливается входная дверь. Межкомнатные двери не устанавливаются. Окна из ПВХ профиля со стеклопакетом, без подоконных досок. Непосредственная телефонизация и радиификация квартиры и многоквартирного жилого дома «Застройщиком» не производится.

Указанные выше проектные показатели площади объекта долевого строительства, подлежат уточнению на стадии первичной технической инвентаризации объекта долевого строительства. Стороны допускают отклонения показателей площади по результатам технической инвентаризации, проведенной организацией, осуществляющей деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества не более чем на 5%. Стоимость Объекта долевого строительства, исходя из уточненной площади Объекта долевого строительства, не изменяется.

### **3. Цена договора и порядок расчетов.**

**3.1.** Стоимость объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1. Договора, составляет **1 227 960 (Один миллион двести двадцать семь тысяч девятьсот шестьдесят) рублей**. Стоимость одного квадратного метра приведенной площади на момент заключения Договора установлена Сторонами в размере **36 000 (Тридцать шесть тысяч) рублей**.

3.1.1. «СТОРОНЫ» устанавливают следующую периодичность и размеры внесения денежных средств:

Стоимость Объекта долевого строительства в размере **1 227 960 (Один миллион двести двадцать семь тысяч девятьсот шестьдесят) рублей** оплачивается за счёт собственных денежных средств «УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» до 08.11.2019 г., путем безналичного перевода на р/с № 40702810661000006066 Застройщика, но не ранее дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

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

**3.3** «Застройщик» вправе привлекать в соответствии с настоящим Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214 от 30.12.2004г. (с дополнениями и изменениями) денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из 3-х и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее – компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

### **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 ознакомлены, замечаний и претензий к ней не имеют. «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.

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

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 выписки из ЕГРН.

4.3.3. «Участник долевого строительства» в течение **десяти (рабочих) дней** с момента подписания Договора 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.

#### **4.4. Обязанности «Застройщика»:**

4.4.1. Получить разрешение на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ до 08 ноября 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.2.1. Договора по передаточному акту, в течение двух 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 подписания Акта приема-передачи.

4.4.4. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

#### **4.5. Обеспечение обязательств «Застройщика»:**

4.5.1. В соответствии со ст. 13 п. 1 Федерального закона №214 с момента государственной регистрации Договора долевого участия, земельный участок и строящийся на этом земельном участке жилой дом будут считаться в залоге у «Участника долевого строительства».

## **5. Право собственности.**

5.1. Право собственности на **объект долевого строительства**, указанный в п.2.1. 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».

5.2. Права требования на получение Объекта недвижимости в собственность возникают у «Участника долевого строительства» с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта недвижимости в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

## **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, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи 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.

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 ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию.

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 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.

## **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 наличия обстоятельств, влияющих на сроки строительства и приемки в эксплуатацию **многоквартирного жилого дома** «Застройщик» не позднее за два месяца до истечения указанного срока обязан направить 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.

11.3. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве «Застройщик» обязуется возвратить денежные средства Участникам долевого строительства путем перечисления их на текущий счет «Участника долевого строительства».

11.4. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## **12. Прочие условия.**

12.1. При передаче **квартиры** «Участнику долевого строительства» по передаточному акту, в общую приведенную 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 лоджий с коэффициентом 0,5.

**13. Заключительные положения.**

13.1. Договор составлен на трех листах, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр Застройщику, один экземпляр Участнику долевого строительства и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

**14. Реквизиты и подписи Сторон.**

**«ЗАСТРОЙЩИК»**

ООО ЖК «ВИДНЫЙ»,  
392020, г.Тамбов, ул. Советская, д.190,  
ИНН 6829118213, КПП 682901001,  
к/с 30101810800000000649  
БИК 046850649, р/с 40702810661000006066  
Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк  
г.Тамбов

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ Юрий Сергей Владимирович

\_\_\_\_\_