

ДОГОВОР № 140

участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Агапкина/им. Генерал-майора В.А. Глазкова, д.22/2, в г. Тамбове.

г. Тамбов

«01» декабря 2015 года.

Мы, нижеподписавшиеся,

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройСервис», запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Тамбову 18 июня 2013 года за №1136829004157, ИНН 6829092124, КПП 682901001, в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Гурова Александра Сергеевича, действующего на основании Приказа № 16 от 30 ноября 2015 г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

Ушаков Александр Викторович, дата рождения 03.10.1969, паспорт 68 14 854768 выдан Отделом УФМС России по Тамбовской области в Октябрьском р-не гор. Тамбова 22.10.2014 г., зарегистрирован (а) по адресу: Тамбовская область, гор. Тамбов, ул. Советская, д. 198 Д, кв. 84, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое основание договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU 68 306000-1198 выдано Комитетом градостроительства Администрации города Тамбова 04 сентября 2014 года.

1.2.2. Договор аренды земельного участка в г. Тамбове № 123 от 27.06.2014 г.

1.2.3. Проектная декларация, опубликованная 17 октября 2014 года в газете «Наш город Тамбов» №77 (979), изменения в проектную декларацию опубликованы в газете «Наш город Тамбов» 11 ноября 2014 года № 83 (985), 21 ноября 2014 года № 86 (988), 26 мая 2015 года № 39 (1039), 4 августа 2015 года № 59 (1059), 20 октября 2015 года № 81 (1081).

1.2.4. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен с ООО Страховая компания «Универс-Гарант» № 77 ОТЗГ-2015 274 от 21 мая 2015 г., ООО «Страховая компания «Советская», № ДС/2015-0738 от 19 мая 2015 г., лицензия СИ №1574 от 26.09.2014 г. и Акционерным обществом «Международная страховая компания профсоюзов «МЕСКО» ЗГО № 680701000 от 19 октября 2015 г.

2. Предмет договора.

2.1. Предметом договора является участие Сторон в строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по улице Агапкина/им. Генерал-майора В.А. Глазкова, д.22/2, в городе Тамбове, именуемый в дальнейшем – **многоквартирный жилой дом**.

2.2. «Застройщик» обязуется построить **многоквартирный жилой дом**, получить разрешение на ввод в эксплуатацию, передать по передаточному акту «Участнику долевого строительства» не позднее **31 декабря 2015 года** двухкомнатную квартиру проектный № 125, расположенную в 4 подъезде на 9 этаже, в блокировочных осях 2-4/В-Д, в осях 19-21/Б-Р, общей оплачиваемой площадью – 64,2 кв.м., в том числе площадь квартиры – 60,7 кв.м., площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 1 – 3,5 кв.м., именуемая в дальнейшем – **квартира**, согласно Плану расположения квартиры (Приложение №1), а так же общее имущество в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем – **объект долевого строительства**.

Квартира передается «Участнику долевого строительства» без отделки, выполняется штукатурка кирпичных стен, установка стеклопакетов, остекление балконов и лоджий, выполняется цементная стяжка полов, кроме балкона, монтаж стояков холодного водоснабжения (внутриквартирная разводка холодного и горячего водоснабжения не выполняется) с установкой счетчиков, монтаж стояков системы канализации (без внутриквартирной разводки), установка электрических розеток и выключателей, монтаж системы отопления, устанавливается входная дверь, без установки межкомнатных дверей.

Указанные выше показатели площади квартиры, за исключением площади лоджий (балконов), подлежат уточнению на стадии первичной технической инвентаризации объекта долевого строительства. Стороны допускают отклонения показателей площади квартиры по результатам технической инвентаризации. В случае отклонения по результатам инвентаризации показателей площади квартиры, производится окончательный расчет с доплатой «Застройщику» или возвратом «Участнику долевого строительства» денежных средств по установленной Сторонами в договоре стоимости квадратного метра, в течение десяти банковских дней с момента окончания технической инвентаризации.

3. Порядок расчетов.

3.1. Стоимость **объекта долевого строительства**, указанного в п. 2.2. Договора, составляет 2 375 400 (два миллиона триста семьдесят пять тысяч четыреста) рублей, в т.ч. услуги заказчика-застройщика в размере 1 % от общей стоимости

объекта долевого строительства. Стоимость одного квадратного метра оплачиваемой площади на момент заключения Договора установлена Сторонами в размере 37 000 (тридцать семь тысяч) рублей.

3.2. 100% стоимости **объекта долевого строительства** в размере 2 375 400 (два миллиона триста семьдесят пять тысяч четыреста) 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. 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. 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.

4.3.8. С момента ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, «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.

4.3.9. «Участник долевого строительства» ни полностью, ни частично не вправе передавать свои обязательства по настоящему Договору без предварительного письменного согласия со стороны «Застройщика».

В соответствии с гражданским законодательством, если «Застройщик» не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав «Участника долевого строительства» к новому Участнику, новый Участник несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

В случае, если «Участник долевого строительства» уступает свои права по договору, не оплатив (оплатив не полностью) цену договора, «Участник долевого строительства» 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.

4.4. Обязанности «Застройщика»:

4.4.1. Получить разрешение на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ до 31 декабря 2015 года.

«Застройщик» обязан уведомить «Участника долевого строительства» о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и не позднее 31 декабря 2015 года передать «Участнику долевого строительства» **объект долевого строительства**, указанный, в п.2.2. Договора по передаточному акту.

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 получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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 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.

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 согласию 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 согласию 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 десяти процентов от внесенной суммы за **объект долевого строительства**. Возврат внесенной «Участником долевого строительства» суммы денежных средств за вычетом неустойки производится «Застройщиком» в течение семи 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. 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.

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 Акционерным обществом «Международная страховая компания профсоюзов «МЕСКО» (место нахождения: 119334, г. Москва, 5-й Донской проезд, д. 21Б, стр. 10, ИНН 7736056157; КПП 774401001; р/с 40701810200000000010; к/с 30101810545250000901; БИК 044525901; Наименование банка: АО КБ «Соколовский») ЗГО № 680701000 от 19 октября 2015 г.

13.3. Условия страхования указаны в Правилах страхования, утвержденных АО «МЕСКО» (Приказ № 14-«П» от 14 апреля 2014 г., с изменениями Приказ № 7 – «П» от 2 июня 2015 г.).

14. Заключительные положения.

14.1. Настоящий договор вступает в силу после подписания его Сторонами с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области и действует до государственной регистрации прав на **объект долевого строительства**.

14.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

15. Реквизиты и подписи Сторон.

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «ИнвестСтройСервис»,
392000, г. Тамбов, переулок Защитный, д. 5«Б»
ИНН 6829092124, КПП 682901001
Р/с № 40702810761000068784
Отделение №8594 Сбербанка России г. Тамбова
БИК 046850649, к/с 3010181080000000649
тел.

И.о. генерального директора

Гуров А.С.

М.П.



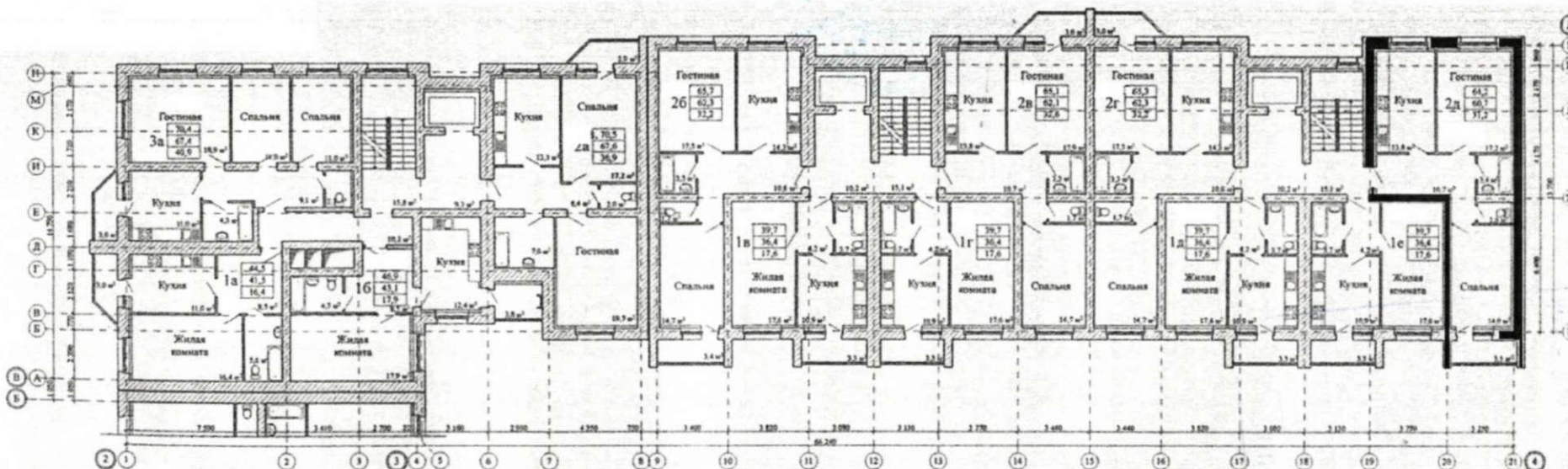
«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

/Ушаков А.В./

К ДОГОВОРУ № 140 участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Агапкина/им. Генерал-майора В.А. Глазкова, д.22/2 в г. Тамбове от 01 декабря 2015 г.

План расположения квартиры:

Этаж – 9; секция в блокировочных осях 2-4/В-Д, в осях 19-21/Б-Р



«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «ИнвестСтройСервис»,
392000, г. Тамбов, переулок Защитный, д. 5«Б»
ИНН 6829092124, КПП 682901001
Р/с № 40702810761000068784
Отделение №8594 Сбербанка России г. Тамбова
БИК 046850649, к/с 30101810800000000649
тел.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

И.о. генерального директора

Гуров А.С.

/Ушаков А.В./

М.П.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Номер регистрационного округа 68

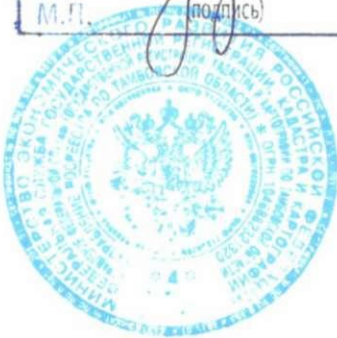
Произведена государственная регистрация дополнения
участка в долевой собственности

Дата регистрации 24.12.2012

Номер регистрации 68/001-68/001/200/2015-834/1

Регистратор Седосеева Т. В.

М.П. (подпись) (Ф.И.О.)



Пронумеровано, пронумеровано
и скреплено печатью
№ 16
лист.