

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве
9-этажного многоквартирного жилого дома по адресу:
Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Запрудная, дом 4

Дата г.

г.Тамбов Тамбовской области

№ *номер*

Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Тамбовской области», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице _____, действующего на основании _____, зарегистрировано в реестре за № 1-1383, с одной стороны, и

гр. ФИО, дата рождения года рождения, место рождения – место рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серии серия № номер выдан орган выдачи, дата года, код подразделения код подразделения, зарегистрирован(-а) по месту жительства по адресу: адрес регистрации,

гр. ФИО, дата рождения года рождения, место рождения – место рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серии серия № номер выдан орган выдачи, дата года, код подразделения код подразделения, зарегистрирован(-а) по месту жительства по адресу: адрес регистрации, именуемые в дальнейшем «УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, а вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Термины и определения.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), в целях обеспечения жильем граждан на территории Тамбовской области в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 N 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 N 323, а также для реализации на территории области программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Тамбовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан области» на 2014 - 2020 годы, утвержденной постановлением администрации области от 05.06.2013 N 586.

1.2. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и определения:

- **застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке объекта долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство;

- **участник долевого строительства** – физическое лицо, заключившее с застройщиком договор участия в долевом строительстве объекта долевого строительства;

- **многоквартирный дом** – объект недвижимости, строительство которого ведет застройщик и в составе которого расположен объект долевого строительства, подлежащий передаче участнику долевого строительства,

- **объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче участнику долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома,

- **общее имущество многоквартирного дома** – имущество, состав которого определяется на основании пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, прочее имущество) и входящее в состав многоквартирного дома,

- **общая площадь** – общая площадь жилого помещения, состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ),

- **жилье экономического класса** – к жилью экономического класса относятся жилые помещения, которые соответствуют установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса (Приказ Минстроя России от 14.11.2016 N 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса») и цена договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома которых в расчете на 1 кв. метр общей площади таких жилых помещений не превышает минимальной из величин - 35 тыс. рублей или 80 процентов оценки рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади таких жилых помещений (п.3 [Основных условий](#) и мер реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной [программы](#) Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденных постановлением Правительства РФ №404 от 05.05.2014).

2. Предмет Договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный пунктом **3.1.** настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **9-этажный многоквартирный жилой дом по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Запрудная, дом 4 (Четыре)** (в соответствии с Приложением № 3) (далее - многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в пункте **2.2.** настоящего Договора, Участникам долевого строительства в общую **долевою** **собственность**, а Участники долевого строительства обязуются уплатить цену, указанную в пункте **4.1.** настоящего Договора, и принять в общую **долевою** **собственность** по ½ (Одной второй) доли в праве общей долевой собственности каждый, объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является - **однокомнатная квартира, проектный № номер квартиры в осях оси . Основные характеристики жилого помещения: общая площадь - S м², жилая площадь S м² (площадь общей комнаты S м²), площадь помещений вспомогательного использования – S м² (кухня – S м², прихожая – S м², санузел – S м², кроме того площадь лоджии (с понижающим коэффициентом – 0,5) — S м²), на **этаж** этаже многоквартирного дома, в соответствии с планом (Приложение № 1 к настоящему Договору) с социальной отделкой (Приложение № 2 к настоящему Договору).**

Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса.

2.3. Многоквартирный дом создается Застройщиком на земельном участке площадью **5276 кв.м. с кадастровым № 68:20:3660003:176**, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: **Тамбовская область, город Тамбов, ул. Запрудная, д. 4**, принадлежащем Застройщику на праве аренды, что подтверждается:

- договором аренды образованного земельного участка из земельного участка, находящегося в федеральной собственности, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 20/2-18 от 22.01.2015 г., заключенным Застройщиком (Арендатор) с Комитетом по управлению имуществом Тамбовской области (Арендодатель) и зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 15.05.2015 года, номер регистрации № 68-68/023-68/023/299/2015-528/2;

- соглашением от 23.06.2015 г. о внесении изменений в договор аренды образованного земельного участка из земельного участка, находящегося в федеральной собственности, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 22.01.2015 г № 20/2-18, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 10.07.2015 года, номер регистрации № 68-68/023-68/023/265/2015-195/1;

- соглашением от 07.04.2016 г. о внесении изменения в договор аренды, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 22.01.2015 № 20/2-18, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 20.04.2016 года, номер регистрации № 68-68/001-68/001/290/2016-773/1.

Указанный земельный участок образован из земельного участка общей площадью 325655 кв.м.,

находящегося в государственной собственности Тамбовской области (предоставленного на основании договора аренды земельного участка (кадастровый номер 68:20:3660003:46) для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 20/2-1 от 25.09.2013 г, заключенного Застройщиком (Арендатор) с Комитетом по управлению имуществом Тамбовской области (Арендодатель) и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 10.10.2013 г № регистрации 68-68-14/021/2013-776, в редакции соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 25.09.2013 №20/2-1 от 13.05.2015 г, в соответствии с которым АО «АИЖК Тамбовской области» является участником программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и государственной программы Тамбовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан области» на 2014-2020 годы в соответствии с протоколом от 15.09.2014 заседания комиссии по отбору земельных участков, застройщиков, проектов для участия в вышеуказанной программе.) и предоставлен Застройщику на праве аренды под строительство 9-этажного многоквартирного жилого дома сроком с 22.01.2015 г по 24.09.2020 г.

Указанный адрес является строительным адресом Объекта недвижимости. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию уполномоченным органом ему будет присвоен почтовый адрес.

2.4. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- разрешения на строительство № 68306000-1893-2016 от 09.06.2016, выданного администрацией города Тамбова *сроком до 02.01.2018 г.*;
- договора аренды земельного участка, указанного в п.2.3. настоящего Договора;
- **проектной декларации от «20» сентября 2016 г, опубликованной на сайте www.ipoteka-tmb.ru**, с изменениями и дополнениями.

2.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

3.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства, а Участники долевого строительства принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства не позднее **«31» декабря 2018 г.** Обязательства Застройщика перед Участниками долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания указанного Акта приема-передачи, либо в случае уклонения Участника долевого строительства принять от Застройщика Объект долевого строительства с момента составления Застройщиком Одностороннего Акта приема-передачи в порядке, определенном Законом № 214-ФЗ.

3.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и после уплаты Участниками долевого строительства цены договора в полном объеме.

3.3. Застройщик вправе до истечения указанного в пункте 3.1. срока передать, а Участники долевого строительства обязаны принять Объект долевого строительства.

3.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участникам долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участников долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников долевого строительства, предусмотренных частью 6 Закона № 214-ФЗ.

3.5. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.6. При уклонении или при отказе Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в указанный в пунктах 3.1. и 3.3. настоящего Договора срок, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участниками долевого строительства сообщения о завершении строительства многоквартирного дома, необходимости принятия Объекта долевого

строительства и о последствиях бездействия Участников долевого строительства по принятию Объекта долевого строительства, либо при возвращении оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участников долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному в Разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. Участники долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления мотивированного акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства установленным требованиям, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до устранения Застройщиком недостатков в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора. При этом, Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства является разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В указанных целях, предоставляющих Участнику долевого строительства право отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, обязанность доказывания фактов несоответствия Объекта долевого строительства установленным требованиям, условиям настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участников долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, при котором невозможность использования Объекта долевого строительства очевидна, то есть может быть установлена без специальных познаний и средств, либо использование Объекта долевого строительства с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участников долевого строительства.

3.8. При приемке Объекта долевого строительства Участники долевого строительства обязаны заявить Застройщику также о недостатках, не препятствующих использованию Объекта долевого строительства по целевому назначению, что отражается Сторонами в письменной форме. Участники долевого строительства в данном случае имеют право требовать устранения таких недостатков от Застройщика, но не вправе отказываться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Срок исправления указанных недостатков составляет 30 рабочих дней.

4. Цена Договора, сроки и порядок внесения платежей.

4.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участниками долевого строительства, составляет **стоимость объекта рублей** из расчета **стоимость рублей за один квадратный метр** Объекта долевого строительства, с учетом площади лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5). Стоимость одного квадратного метра площади Квартиры, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

В указанную цену Договора включается социальная отделка.

Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы на услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы на услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы на оплату электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы на охрану Жилого дома и Объекта долевого строительства и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

4.2. Цена договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, является фиксированной и изменению по результатам обмеров площади Квартиры органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, не подлежит.

В случае, если фактическая площадь Квартиры по результатам обмеров окажется меньше или больше общей площади, указанной в п.2.2. настоящего Договора, пересчет Цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участников долевого строительства средств не производится.

4.3. Участники долевого строительства направляют собственные денежные средства, и целевые кредитные денежные средства, предоставляемые ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, в лице дополнительного офиса № 8594/077, далее - Банк) согласно Кредитному договору № *номер* от *дата* г (далее – Кредитный договор) на строительство Объекта в порядке долевого участия в строительстве.

4.4. Стороны устанавливают следующую периодичность и размеры внесения денежных средств:

4.4.1. Денежная сумма в размере *собственные средства рублей* уплачивается за счет собственных средств Участников долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора путем перечисления на расчетный счет Застройщика № **40602810461000000029**, открытый в Тамбовском отделении № 8594 ПАО Сбербанк г. Тамбов (ул. Советская д. 119).

4.4.2. Денежная сумма в размере *кредитные средства рублей* предоставляется Участникам долевого строительства Банком согласно Кредитному договору в безналичной форме путем перечисления всей суммы на счет № *счет заемщика из кредитного договора* ПАО Сбербанк Тамбовское отделение № 8594, при условии надлежащего оформления обеспечения исполнения обязательств согласно Кредитному договору.

Зачисленные согласно пункту 4.4.2. настоящего Договора денежные средства в размере *кредитные средства рублей* в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора перечисляются на расчетный счет Застройщика № **40602810461000000029**, открытый в Тамбовском отделении № 8594 ПАО Сбербанк г. Тамбов (ул. Советская д. 119).

Указанные денежные средства предоставляются Участникам долевого строительства (именуемые по Кредитному договору - Заемщики) по Кредитному договору. ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, в лице Тамбовского отделения № 8594), в целях приобретения в собственность участниками долевого строительства – *ФИО*, Объекта долевого строительства, путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

С момента государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участники долевого строительства. *Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.* При регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участники долевого строительства. Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются *Закладной*.

5. Гарантии качества и гарантийный срок на Объект долевого строительства.

5.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 5.1. настоящего Договора требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участники долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участников долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участников долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном пунктом 3.1. настоящего Договора.

5.5. Участники долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства, который не должен быть менее 30 рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования от Участника долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Обеспечение исполнения обязательств по Договору.

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участниками долевого строительства в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, перед Участниками долевого строительства, а также по уплате денежных средств, причитающихся Участникам долевого строительства в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся Участникам в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечивается залогом права аренды земельного участка и строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, указанных в пунктах 2.1. и 2.3. настоящего Договора.

6.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства по Договору обеспечивается Договором страхования (полис) гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от дата № номер-2018 г, заключенным Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (лицензия СИ № 3438 от 22.08.2016 г., выданная Центральным банком Российской Федерации (Банк России)).

7. Права и обязанности Сторон.

7.1. Права Застройщика:

7.1.1. Застройщик вправе вносить изменения в проект многоквартирного дома, не влияющие на качество и эксплуатационные показатели многоквартирного дома, соответствующие серийным решениям и требованиям СНиП.

7.1.2. Привлекать для строительства (создания) многоквартирного дома третьих лиц.

7.1.3. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

7.1.4. Требовать от Участников долевого строительства уплаты неустойки в случае нарушения установленных настоящим Договором сроков и порядка внесения платежей.

7.1.5. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, а также настоящим Договором, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора или требовать расторжения Договора.

7.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. Права Участников долевого строительства:

7.2.1. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, Участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков.

7.2.2. Участники долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока, предусмотренного разделом 5 настоящего Договора.

7.2.3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, а также настоящим Договором, Участники долевого строительства имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора или требовать расторжения Договора в судебном порядке.

7.2.4. Участники долевого строительства вправе ознакомиться с учредительными документами, документами о регистрации Застройщика, разрешением на строительство многоквартирного дома, проектной декларацией на строительство многоквартирного дома, документами, подтверждающими права на земельный участок под строящимся многоквартирным домом, а также иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

7.2.5. В случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ, Участники долевого строительства вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки.

7.2.6. Участник долевого строительства не вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьему лицу без письменного согласия Застройщика и АО «АИЖК», предоставившего целевые заемные средства в соответствии с условиями Договора займа.

7.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7.3. Обязанности Застройщика.

7.3.1. Застройщик обязуется осуществить строительство многоквартирного дома согласно проектной документации собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц.

7.3.2. При условии выполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по внесению платежей в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства Застройщик передает Участникам долевого строительства все документы, необходимые для регистрации **права общей долевой собственности по ½ доле каждым Участником долевого строительства** на объект долевого строительства.

7.3.3. Для государственной регистрации **права общей долевой собственности по ½ доле каждым Участником долевого строительства** на Объект долевого строительства передать в орган регистрации прав, разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в течение 10 рабочих дней с момента получения указанного разрешения.

7.3.4. Информировать Участников долевого строительства по их просьбе о ходе строительства.

7.3.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.3.6. С момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик передает содержание дома на управление Управляющей компании путем заключения соответствующего договора с Управляющей компанией для обеспечения многоквартирного дома коммунальными услугами и другими необходимыми услугами для эксплуатации многоквартирного дома до момента выбора Участниками

долевого строительства способа управления многоквартирным домом.

7.3.7. Обеспечить подключение многоквартирного дома к системам энергообеспечения и коммунального хозяйства, до момента передачи многоквартирного дома на баланс эксплуатирующей организации осуществлять его техническую эксплуатацию и производить оплату за пользование соответствующими услугами и ресурсами.

7.3.8. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7.4. Обязанности Участников долевого строительства.

7.4.1. Оплатить цену настоящего Договора в сроки и в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

7.4.2. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома, обязаны приступить к принятию Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.4.3. Принимать участие во всех мероприятиях, требующих их личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления **права общей долевой собственности по ½ доле каждым Участником долевого строительства** на Объект долевого строительства.

7.4.4. Выбрать способ управления многоквартирным домом, для чего выполнить все предусмотренные законом действия.

7.4.5. До приемки Объекта долевого строительства по акту не производить отделочные работы, перепланировку, реконструкцию, эксплуатацию, заселение и иные действия и виды работ.

7.4.6. С момента приемки Объекта долевого строительства по акту Участники долевого строительства несут риск случайной гибели или повреждения Объекта, самостоятельно несут бремя содержания Объекта, оплачивают коммунальные и иные услуги, связанные с содержанием объекта либо компенсируют расходы Застройщика, связанные с таким содержанием.

7.4.7. В течение 2 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, а также в предусмотренных настоящим договором случаях дополнительного соглашения к нему обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора или соответственно дополнительного соглашения. Расходы по оформлению несут Участники долевого строительства.

7.4.8. Зарегистрировать в органе регистрации прав **право общей долевой собственности по ½ доле каждым Участником долевого строительства** на Объект долевого строительства в течение 30 дней с момента получения необходимых для регистрации документов. Расходы, связанные с такой регистрацией, несут Участники долевого строительства.

7.4.9. Участники долевого строительства одновременно:

А) с подачей документов на регистрацию настоящего договора осуществляют все необходимые действия по оформлению Закладной на Права требования по составленной Займодавцем форме и получению ее Займодавцем из органа регистрации прав;

Б) с подачей документов на регистрацию права собственности на Квартиру и ипотеки Квартиры (после подписания передаточного акта на квартиру) осуществляют все необходимые действия по оформлению Закладной на Квартиру по составленной Займодавцем форме и выдачи ее Займодавцу органом регистрации прав.

7.4.10. В случае уступки права требования по настоящему Договору Участники долевого строительства обязаны уведомить Застройщика в течение 5 дней с момента регистрации договора цессии, предоставив копию либо экземпляр соответствующего договора цессии.

7.4.11. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

8. Ответственность Сторон.

8.1. Стороны за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством России.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участником долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального

банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

8.5. Застройщик не несет ответственность перед Участниками долевого строительства за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если такое нарушение вызвано следующими обстоятельствами:

- в случае если Объект не может быть передан в срок, указанный в пункте 3.1. настоящего Договора, в связи с отсутствием построенных и/или введенных в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для обеспечения энергоресурсами Объекта, а также в иных случаях, не позволяющих своевременно получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по вине третьих лиц, не являющихся контрагентами Застройщика, срок передачи Объекта продлевается соразмерно времени действия указанных препятствий, о чем Застройщик в разумные сроки письменно уведомляет Участников долевого строительства, и о чем Стороны в будущем обязуются заключить дополнительное соглашение в настоящему Договору.

После того, как указанные препятствия перестанут существовать, Застройщик обязан принять все установленные законом меры к получению разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства в сроки и в порядке, установленные настоящим договором и дополнительным соглашением к нему.

- в случае уклонения Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки.

- в случае несвоевременной передачи для государственной регистрации Участниками долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору.

- в случае неполной и несвоевременной оплаты денежных средств, причитающихся Застройщику по настоящему Договору и дополнительному соглашению к нему.

8.6. Стороны по настоящему договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по Договору, если надлежащее исполнение ими своих обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, военных действий, эпидемий, массовых беспорядков, эпизоотии, забастовки, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации настоящего Договора и / или права общей долевой собственности по ½ доле каждым Участником долевого строительства на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер и т.д.), при этом срок исполнения обязательств по настоящему договору продлевается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий договор соглашением Сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности являются общеизвестные факты

9. Действие Договора.

Расторжение и односторонний отказ от исполнения Договора.

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами обязательств по Договору в полном объеме.

9.2. Участники долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанности по устранению недостатков в разумный срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных Законом №214-ФЗ или договором случаях.

9.3. По требованию Участников долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (более чем на 5% (Пять процентов));
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
- в иных установленных Законом № 214-ФЗ или договором случаях.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- просрочки внесения Участниками долевого строительства платежа в течение более чем 2 (два) месяца, в случае, если уплата цены Объекта долевого строительства должна производиться Участниками долевого строительства путем единовременного внесения платежа (ч.4 ст. 5 Закона № 214-ФЗ);
- систематического нарушения Участниками долевого строительства сроков внесения платежей: более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка платежа в течение более чем 2 (два) месяца (ч.5 ст. 5 Закона №214-ФЗ).

В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участникам долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям и при условии оплаты участниками долевого строительства части цены Договора за счет средств займа, предоставленных Займодавцем, участники долевого строительства поручают Застройщику перечислить в срок не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты расторжения сумму заемных средств в полном объеме, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору, по следующим реквизитам: Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10, ОГРН 1027700262270, ИНН 7729355614, КПП 770401001, р/с 40701810100000005728 в Банке ВТБ 24 (ПАО), корр. счет №30101810100000000716, БИК 044525716 в ГУ Банка России по ЦФО) в счет погашения задолженности по займу, выданному Займодавцем по договору Займа

10. Особые условия.

10.1. Уступка прав требований по настоящему Договору, а также отчуждение, передача в последующую ипотеку, и иным образом распоряжение Объектом недвижимости, производство перепланировки и переустройства жилого помещения после ввода многоквартирного жилого дома в

эксплуатацию допускается только после получения Участниками долевого строительства предварительного письменного согласия Банка.

10.2. Подписанием настоящего договора Участники долевого строительства уведомляются о том, что Застройщик имеет право, без получения дополнительного согласия Участников долевого строительства, на передачу в залог Банку имущества, указанного в частях 1-3 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Жилого дома, в состав которых входят объекты долевого строительства, при условии получения от Банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 ст. 13 Закона №214-ФЗ.

10.3. В случае расторжения по основаниям, предусмотренными п. 9 Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участниками долевого строительства по настоящему Договору, в течение 10-ти рабочих дней с даты поступления уведомления о расторжении. В случае расторжения настоящего Договора по вине Застройщика, Застройщик обязуется возвратить часть денежных средств, уплаченных за счет средств, предоставленных Банком по Кредитному договору, в размере задолженности по кредиту в части основного долга без учета процентов за пользование кредитом на день расторжения настоящего Договора, на погашение кредита Участника долевого строительства на счет **ФИО Заемщика № номер счета** в ПАО Сбербанк (Тамбовское отделение № 8594) с указанием в назначении платежа: «Возврат средств в счет исполнения (ФИО Участника долевого строительства) обязательств по Кредитному договору, в части основного долга без учета процентов за пользование кредитом в связи с расторжением Договора долевого участия в строительстве».

11. Заключительные положения.

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой его частью.

11.2. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении, изменении и расторжении настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров и письменных обращений. При невозможности разрешения споров путем переговоров и письменных обращений они рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

11.3. До обращения в суд за разрешением возникшего спора Стороны обязуются соблюсти претензионный порядок урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии не более 30 календарных дней со дня получения претензии.

11.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, к отношениям сторон по настоящему Договору применяются нормы гражданского законодательства России об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

11.5. В целях исполнения настоящего Договора, а также получения и исследования статистических данных об объемах продаж и качестве услуг, оказываемых Застройщиком при заключении договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома, изучения конъюнктуры рынка строительства, рынка купли-продажи недвижимости, постоянного совершенствования уровня предоставляемых Застройщиком услуг, продвижения товаров и услуг Застройщика на рынке путем осуществления прямых контактов с Участниками долевого строительства и иными потребителями – Застройщик вправе собирать, систематизировать, анализировать, использовать, обрабатывать и хранить персональные данные об Участниках долевого строительства путем ведения баз данных автоматизированным, механическим, ручным способами, а Участники долевого строительства подтверждают свое согласие на предоставление застройщику и использование указанными способами своих персональных данных, а именно: информации о приобретаемом Объекте долевого строительства, оказываемых услугах и пр., персональные данные Участников долевого строительства, а также данные об Участниках долевого строительства, которые стали известны и/или станут известными Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора (имущественное положение, иная информация), иная общедоступная информация об Участниках долевого строительства.

11.6. Застройщик гарантирует обработку и использование информации, указанной в пункте 11.5.

настоящего договора, в соответствии с законодательством РФ о защите персональных данных в целях, поименованных в пункте 11.5. настоящего договора. Подписание Участником долевого строительства настоящего Договора признается Сторонами письменным согласием Участников долевого строительства, данным согласно ст. 9 Закона № 152-ФЗ от 27.07.2006. Участники долевого строительства предоставляют свое согласие на обработку их персональных данных указанными способами на срок до момента прекращения деятельности Застройщика согласно законодательству РФ.

11.7. Любые сообщения, уведомления, претензии и другие документы в письменной форме, предусмотренные условиями настоящего договора, вручаются Сторонами нарочно под расписку или направляются Сторонами по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по реквизитам, указанным в разделе 12 настоящего договора, и считаются полученными Сторонами по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты почтового отправления.

11.8. Подписанием настоящего договора Участники долевого строительства подтверждают, что Застройщик ознакомил их с [правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве Общества с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» от 29.03.2017 г. № 2.](#)

11.9. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в шести экземплярах, приложение к настоящему договору является его неотъемлемой частью, экземпляры настоящего договора имеют равную юридическую силу, два экземпляра хранятся у ЗАСТРОЙЩИКА, два экземпляра Участникам долевого строительства, пятый экземпляр передается в [Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ»](#), шестой экземпляр в орган регистрации прав.

Перечень Приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- 1) Приложение №1 – План расположения Объекта долевого строительства по адресу: Тамбовская область, город Тамбов, ул. Запрудная, 4, подъезд № *номер* , этаж *номер*
- 2) Приложение №2 – Перечень отделочных работ (социальная отделка).
- 3) Приложение №3-Основные характеристики многоквартирного дома.

12. Адреса, реквизиты, подписи сторон.

Застройщик:

Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Тамбовской области»

Адрес местонахождения: 392017, город Тамбов, улица Интернациональная, дом 14.

ОГРН 1066829017980 ИНН 6829019572 КПП 682901001

р/с **40602810461000000029** в ПАО Сбербанк Тамбовское отделение № 8594

Тел. 8(4752)504-504

Участники долевого строительства:

Фамилия, имя, отчество: *ФИО*

Адрес регистрации: *адрес*

Адрес для получения корреспонденции: *адрес*

Дата рождения: *дата*

Паспорт гражданина РФ: *паспортные данные*

Телефоны: *номер*

домашний: *номер*

служебный: *номер*

мобильный: *номер*

e-mail: *адрес*

Фамилия, имя, отчество: *ФИО*

Адрес регистрации: *адрес*

Адрес для получения корреспонденции: *адрес*

13

Дата рождения: *дата*

Паспорт гражданина РФ: *паспортные данные*

Телефоны: *номер*

домашний: *номер*

служебный: *номер*

мобильный: *номер*

e-mail: *адрес*
