

Договор № 2021/48Б/___
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, гор.
Тамбов, ул. Заводская, 48Б

г. Тамбов

«___» ____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спецмонтаж», 392000, Тамбовская область, город Тамбов, улица М.Горького, дом 31, корп. 3, помещение 4, ИНН/КПП 6829135650/682901001, ОГРН 1176820010883, в лице директора Краснобельмова Алексея Константиновича, действующего на основании Устава, одной стороны, и

_____, именуемая (-ый) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны** заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, гор. Тамбов, ул. Заводская, 48Б (далее по тексту – «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 многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 68:29:0206014:4774 № 68-306000-002-2021 от 28 января 2021 г. выдано Управлением градостроительства и архитектуры Тамбовской области.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером 68:29:0206014:4774, расположенный по адресу: Тамбовская область, гор. Тамбов, ул. Заводская, 48Б, общей площадью 1 791 кв.м., предоставлен Застройщику для строительства (создания) объекта недвижимости по договору аренды земельного участка № 23 от 02.02.2021 г., заключенному сроком на 5 лет, зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области № 68:29:0206014:4774-68/141/2021-3 от 12.02.2021 г.

1.2.3. Проектная декларация и заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости № ___ от ____.2021 г., выданное Управлением государственного строительного надзора Тамбовской области, опубликованы в сети интернет _____. Дата публикации ____.2021 года.

2. Предмет договора

2.1. Предметом Договора является участие Сторон в строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, гор. Тамбов, ул. Заводская, 48Б, площадью жилого здания 2 330,12 кв.м., состоящего из пяти этажей, с целью приобретения **Участником долевого строительства** квартиры: условный № ___, расположенной в ___ подъезде, на ___ этаже; оплачиваемой площадью ____ кв.м., в том числе площадью жилой комнаты – ____ кв.м., площадью жилой комнаты – ____ кв.м., площадью кухни – ____ кв.м., площадью коридора – ____ кв.м., площадью санузла – ____ кв.м., площадью лоджий (и/или балконов) с коэффициентом _____ кв.м., именуемой в дальнейшем Квартира и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, именуемое в дальнейшем **Объект долевого строительства**.

2.2. Общая и жилая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность

Участнику долевого строительства, является проектной и уточняется в соответствии с техническим планом Объекта. В случае увеличения или уменьшения площади квартиры при постановке на кадастровый учет стоимость квартиры не меняется. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ.

2.3. Техническое состояние квартиры при передаче ее **Участнику долевого строительства**: Устанавливается металлическая входная дверь. Межкомнатные двери не устанавливаются. Окна из ПВХ профиля со стеклопакетом: 3-х камерный профиль с установкой металлических отливов снаружи, без установки откосов и подоконников. Водоснабжение, водоотведение: канализация с вводом в квартиру без внутренней разводки; монтаж стояка холодного водоснабжения с прибором учета расхода воды, без внутриквартирной разводки, без установки санитарно-технических изделий. Газоснабжение, отопление: монтаж индивидуальной системы отопления с установкой газового водонагревателя, прибора учета расхода газа и радиаторов отопления. Штукатурка: известково-песчаный раствор, без оштукатуривания откосов окон и дверей (в ваннных и с/у без штукатурки), перегородки (пазогребневая плита) не оштукатуриваются. Электроснабжение - монтаж электропроводки с установкой в электрическом этажном щите прибора учета расхода электроэнергии без установки фурнитуры. Стяжка пола - цементно-песчаная (в ваннных и с/у не выполняется). Потолки – без отделки. Лоджия - остекленная. Вентиляция - из кухни и с/у без установки вентиляционной решетки. Непосредственная телефонизация и радиофикация квартиры и многоквартирного жилого дома не производится.

2.4. В планировочном отношении жилой дом представляет собой отдельно стоящее жилое здание, состоящее из двух подъездов. Материал наружных стен – силикатный кирпич, вентилируемый фасад. Материал перекрытий – железобетонные многослойные плиты. Класс энергоэффективности – В+; тип сейсмостойкости – 6.

2.5. **Застройщик** обязуется своими силами или с привлечением третьих лиц построить **Объект** и получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2025 года.

2.6. **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** указанную квартиру по Передаточному акту в течение трех месяцев после сдачи **Объекта** в эксплуатацию.

2.7. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, Участник, не возражает в передаче **Застройщиком** в муниципальную собственность наружных инженерных коммуникаций, сооружений, оборудования и т.п., построенных на основании технических условий, выданных **Застройщику** для строительства дома, и не отнесенных к общему имуществу, входящему в состав многоквартирного жилого дома, с проведением при необходимости кадастровых работ с целью выделения земельных участков под размещение данных объектов.

3. Цена договора

3.1. Стоимость **Объекта долевого строительства** составляет _____ (_____) рублей, что соответствует стоимости строительства одной квартиры, находящейся в указанном жилом доме. Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость строительства квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, а также вознаграждение **Застройщика**. Вознаграждение **Застройщика** определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

3.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:
Оплата цены Договора в размере – _____) - депонируемая сумма - осуществляется в следующем порядке:
- **Сумма, равная _____**
(_____)

_____) рублей __ копеек оплачивается путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее - Банк) в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк).

место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;

адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.2.2. Сумма, указанная в п.3.1. Договора при соблюдении установленных настоящим Договором **Участником долевого строительства** сроков выплат является неизменной на весь период действия Договора.

3.3. Сумма, указанная в п. 3.1. Договора, не включает расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, иные расходы по оформлению права собственности на Квартиру и долю в праве общей долевой собственности Объекта.

3.4. Расходы, указанные в п. 3.3. Договора, несет **Участник долевого строительства**.

3.5. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет **Участника долевого строительства** о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после уведомления **Застройщиком** подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка либо в мобильном приложении Сбербанк Онлайн.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

3.6. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на **срок до _____ 20__ года.**

3.7. Для получения **Застройщиком** денежных средств на р/с _____, находящихся на счете эскроу, **Застройщик** предоставляет в Банк заверенную **Застройщиком** копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома либо сведения о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

3.8. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается **Участнику долевого строительства** на счет **Участника долевого строительства**, указанный в разделе 12 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления **Застройщиком** документов, предусмотренных пунктом 3.7 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.9. В случае уступки **Участником долевого строительства**, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований **Участнику долевого строительства** по Договору или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним **Участником долевого строительства**.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Права Застройщика

4.1.1. 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.

4.1.2. **Застройщик** вправе предъявить требования о расторжении договора в одностороннем порядке в случае, если **Участник долевого строительства** нарушает срок внесения платежа более чем на 1 (один) месяц.

Застройщик вправе предъявить требования о расторжении договора в одностороннем порядке в случае, если **Участник долевого строительства** систематически нарушает сроки внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочивает внесение платежа в течение более чем один месяц.

4.1.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, **Застройщик** вправе 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.

4.1.4. **Застройщик** имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**

4.2. Права Участника долевого строительства.

4.2.1. При обнаружении существенных недостатков в Квартире, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения таких недостатков в шестидесятидневный срок. Под существенными недостатками Стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют **Участнику долевого строительства** после приемки квартиры начать в ней проведение строительных и отделочных работ.

4.2.2. **Участник долевого строительства** вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

4.2.3. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.2.4. **Участник долевого строительства** вправе уступить свои права по договору третьему лицу при условии принятия последним всех обязательств по договору с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области и до момента подписания Сторонами передаточного акта. Если **Застройщик** не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав **Участника долевого строительства** к другому лицу, новый **Участник долевого строительства** несет риск вызванных этим неблагоприятных последствий.

4.3. Обязанности Застройщика.

4.3.1. Если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменения договора осуществляются в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4. Обязанности Участника долевого строительства.

4.4.1. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить сумму, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, путем внесения на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

4.4.2. **Участник долевого строительства** обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

4.4.3. В случае создания товарищества собственников жилья **Участник долевого строительства** настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе.

4.4.4. Не производить ремонтные работы до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4.5. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, **Участник долевого строительства** обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных и муниципальных органах. В противном случае, **Участник долевого строительства** самостоятельно несет

ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

4.4.6. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства Объекта в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.4.7. После сдачи **Объекта** в эксплуатацию и получения правоустанавливающих документов на **Объект Участник долевого строительства** обязан в течение 1 (одного) месяца зарегистрировать право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Расходы по оформлению несет **Участник долевого строительства**.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Условия Договора могут быть изменены по взаимному соглашению Сторон. Все согласованные изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, за исключением обстоятельств изложенных в п. 4.3.1.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством РФ и указанным договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

7. Гарантии качества

7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается сроком на пять лет.

7.2. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта 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. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8. Срок действия договора

8.1. 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 Квартиру.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

Срок исполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения строительства.

Если стороны не смогут договориться в течение двух месяцев, тогда каждая из сторон вправе требовать расторжения договора.

10. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика

10.1. В силу закона обязательство **Застройщика** по передаче Квартиры **Участнику долевого строительства** обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом

11.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении **Застройщика** в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении **Участника долевого строительства** по следующему почтовому адресу:
_____;

11.4. Настоящим **Участник долевого строительства**, являющийся субъектом персональных данных, дает **Застройщику**, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения **Застройщиком** обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

11.5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего договора.

11.6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один экземпляр для **Участника долевого строительства**, один экземпляр в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области и два экземпляра для **Застройщика**. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «СЗ «Спецмонтаж»

Тамбовская область, город Тамбов, улица

М.Горького, дом 31, корп. 3, помещение

4, ИНН/КПП 6829135650/682901001

ОГРН 1176820010883,

Р/с: 40702810861000004994,

Тамбовское отделение № 8594 ПАО

СБЕРБАНК

БИК 046850649, к/с:

30101810800000000649

_____ Краснобельмов А.К.

Приложение № 1 к Договору № 2021/48Б/___ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, гор. Тамбов, ул. Заводская, 48Б от __.__.2021 года.

Тамбовская область, гор. Тамбов, ул. Заводская, 48Б
Этаж № 2 Подъезд № 1



Застройщик:

ООО «СЗ «Спецмонтаж»
Тамбовская область, город Тамбов, улица М.Горького, дом 31,
корп. 3, помещение 4, ИНН/КПП 6829135650/682901001
ОГРН 1176820010883,
Р/с: 40702810861000004994,
Тамбовское отделение № 8594 ПАО СБЕРБАНК
БИК 046850649, к/с: 30101810800000000649
_____ Краснобельмов А.К.

Участник долевого строительства:
