



Договор № 5/01

участия в долевом строительстве малоэтажного жилого дома № 5 по экспликации ГП в границах ул. Советской, Рылеева, бульвара Энтузиастов, Защитного переулка в г. Тамбове

г. Тамбов

_____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Квартал», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Дорожкина Альберта Игоревича, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, дата рождения _____, паспорт _____ выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, 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 № 68306000-2147-2017 выдано 21 февраля 2017 года комитетом градостроительства администрации города Тамбова.

1.2.2. Договор купли-продажи земельного участка от 21 ноября 2016 года. Дата государственной регистрации договора 01.12.2016г. Кадастровый номер 68:29:0208001:264.

1.2.3. Проектная декларация опубликована на сайте <http://kvartal-megapolis.ru> 15 апреля 2017 года.

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 «Респект», договор № ГОЗ-84-0391/17 от 29 марта 2017г., лицензия от 19 января 2016г. СИ № 3492.

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с настоящим договором Участник долевого строительства принимает участие в долевом строительстве Малоэтажного жилого дома № 5 по экспликации ГП в границах ул. Советской, Рылеева, бульвара Энтузиастов, Защитного переулка в г. Тамбове (далее **Объект**), с целью приобретения двухкомнатной квартиры (далее Квартира) – назначение жилое. Проектный номер квартиры - 8, этаж расположения - 2, блокировочные оси 5-6, А-Б, квартира в осях 1в-3в/Ав-Ев, общей проектной площадью 63,88 квадратных метров с учетом балконов и лоджий, и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома (далее **Объект долевого строительства**). Основные характеристики Квартиры: площадь гостиной - 17,59 м², площадь спальни - 14,08 м², кухни - 15,61 м², санузла - 2,35 м², ванной комнаты - 3,74 м², прихожей - 7,58 м², лоджии - 3,24 м²

Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки, выполняется штукатурка кирпичных стен, устанавливаются пластиковые оконные и балконные блоки, выполняется цементная стяжка полов, кроме балкона, монтаж стояков холодной воды до счетчиков (включительно), монтаж канализации, установка газового котла (газовая плита не устанавливается), розеток и выключателей монтаж радиаторов, устанавливается входная дверь, без установки межкомнатных дверей.

2.2. Застройщик обязуется своими силами и (или) путем привлечения третьих лиц построить Объект, указанный в пункте 2.1 настоящего договора, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.3. Указанный в п.2.1. настоящего договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3. Цена договора

3.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей. Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к жилому дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Застройщика.

3.2. Сумма, указанная в п. 3.1. Договора подлежит перечислению Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика: ООО СК «Квартал» ИНН 6829102005 ОГРН 1146829004728 КПП 682901001 Филиал №3652 ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж р/с 40702810711410006930 к/с 30101810100000000738 БИК 042007738, в следующем порядке:

3.2.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей вносится Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет застройщика до _____ 201_ года.

3.2.2. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору.

3.3. Общая и жилая площадь Объекта долевого строительства, подлежащей передаче в собственность участнику долевого строительства, уточняется в соответствии с техническим паспортом объекта. В случае увеличения или уменьшения площади квартиры при обмере органами технической инвентаризации стоимость квартиры может быть изменена.

3.3.1. Если общая площадь Объекта долевого строительства и, кроме того, лоджии/балкона, по результатам обмеров окажется больше проектной общей площади (п. 2.1.), стоимость Объекта долевого строительства может быть увеличена на сумму, составляющую разницу между фактической и проектной общей площадью. При этом Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить разницу площадей не позднее 30 дней со дня уведомления его Застройщиком.

3.3.2. Если общая площадь Объекта долевого строительства и, кроме того, лоджии/балкона, по результатам обмеров окажется меньше проектной общей площади (п. 2.1.), стоимость Объекта долевого строительства может быть уменьшена на сумму, составляющую разницу между фактической и проектной общей площадью. При этом Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика возратить излишне уплаченную сумму за разницу площадей в течение 30 дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Права Застройщика:

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

4.1.2. Застройщик вправе предъявить требования о расторжении Договора в одностороннем порядке, в случае, предусмотренном законодательством РФ.

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 вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения о готовности к досрочной передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Права Участника долевого строительства:

4.2.1. В случае если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в шестидесятидневный срок.

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 до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.4.3.1. Договора.

4.2.5. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

4.2.6. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с ГК РФ.

4.2.7. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

4.3. Обязанности Застройщика:

4.3.1. Застройщик обязан построить и ввести в эксплуатацию Объект долевого строительства, соответствующий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям не позднее 21 декабря 2017 года.

4.3.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика по акту приема-передачи объект долевого строительства не позднее 21 февраля 2018 года. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания вышеуказанного 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, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.3.3. В случае 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.

4.3.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.4. Обязанности Участника долевого строительства:

4.4.1. Участник долевого строительства обязуется перечислить сумму, указанную в п.3.1. Договора в порядке, предусмотренном в п.3.2. Договора.

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 и долю в праве общей долевой собственности Объекта.

4.4.3. Не производить ремонтные работы до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства несет ответственность за негативные последствия, связанные с осуществлением ремонтных работ, работ предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры

4.4.4. 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 **5 (пяти) календарных дней** со дня получения указанного сообщения путем подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, протокола распределения долей, акта распределения квартир и иных необходимых документов.

4.4.5. При наличии разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства не имеет права отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В этом случае обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта долевого строительства от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действия (бездействием) Застройщика, возлагается на Участника долевого строительства. Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, при котором невозможность использования Объекта долевого строительства очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта долевого строительства с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участнику долевого строительства.

4.4.6. Участник долевого строительства обязан зарегистрировать настоящий Договор и право собственности на Квартиру и долю в праве общей долевой собственности Объекта в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Оформление и регистрация производится Участником долевого строительства. Расходы по оформлению несет Участник долевого строительства.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. По настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законодательством РФ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. В случае расторжения настоящего договора Участником долевого строительства, при исполнении Застройщиком условий договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенную на момент расторжения настоящего договора сумму за вычетом неустойки в размере 5 %.

5.4. Застройщик не несет ответственность перед Участником 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, 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 Объекта в эксплуатацию по вине третьих лиц, не являющихся контрагентами Застройщика. Срок передачи Объекта в таком случае продлевается соразмерно времени действия указанных препятствий, о чем Стороны в дальнейшем обязуются заключить дополнительное соглашение к 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.

6. Гарантии качества

6.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки, (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

7. Срок действия договора

7.1. 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 передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, военных действий, эпидемий, массовых беспорядков, забастовок, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных 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 собственности на объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер и др.). При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности являются общеизвестные факты и/или справки компетентных государственных органов в установленной форме.

8.3. 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.

9. Обеспечение обязательств Застройщика

9.1. 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).

9.2. Гражданская ответственность Застройщика перед Участником долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры по настоящему договору застрахована с ООО «Страховая компания «Респект», договор № ГОЗ-84-0391/17 от 29 марта 2017г., лицензия от 19 января 2016г. СИ № 3492. Юридический адрес: 392023, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, тел./факс: (495) 223-35-30. ИНН 7743014574 КПП 623401001.

9.3. Условия страхования указаны в «Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве», утвержденных приказом генерального директора ООО «Страховая компания «Респект» № 37 от 29 декабря 2016г.

10. Заключительные положения

10.1. Застройщик имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться денежными средствами Участника долевого строительства на весь срок действия настоящего Договора.

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

10.3. Настоящий Договор составлен на шести страницах, включающий Приложение №1 – основные характеристики жилого дома, в трех экземплярах по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, осуществляются в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик:

ООО СК «Квартал»
Юридический адрес: 392027, г. Тамбов,
ул. Чичерина, д.44а, пом.88
Почтовый адрес: 392019, г. Тамбов, ул.Свободная,
д.16Б, оф.3
Контактный телефон/факс: (4752)700707,
e-mail: gk_megapolis@mail.ru
ИНН 6829102005 ОГРН 1146829004728
КПП 682901001
Филиал №3652 ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж
Р/с 40702810711410006930
к/с 30101810100000000738
БИК 042007738
Директор _____/Дорожкин А.И./

МП

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

Приложение № 1

к договору участия в долевом строительстве малоэтажного жилого дома № 5 по экспликации ГП в границах ул. Советской, Рылеева, бульвара Энтузиастов, Защитного переулкa в г. Тамбове

Основные характеристики жилого дома

№№	Наименование	Ед.изм.	Кол-во
1	Этажность	эт	4
2	Количество этажей	эт	5 (1 подземный, 4 надземных)
3	Количество подъездов	шт	4
4	Количество квартир, в том числе	шт	67
	1-комнатных	шт	23
	2-комнатных	шт	35
	3-комнатных	шт	9
5	Площадь застройки	м ²	1627,04
6	Жилая площадь	м ²	1959,23
7	Площадь квартир	м ²	3840,38
8	Общая площадь квартир	м ²	3948,69
9	Площадь жилого здания	м ²	6937,08
10	Строительный объем:	м ³	31741,19
	-выше 0,000	м ³	27637,41
	-ниже 0,000	м ³	4103,78
11	Материал наружных стен		Наружная отделка жилого дома запроектирована с использованием современного отделочного материала - силикатный кирпич белого цвета - основной и декоративных элементов из силикатного кирпича коричневого и серого цветовна цементно-песчаном растворе, цоколь - штукатурка с рустовкой и покраской серого цвета. Наружные стены запроектированы многослойными, с внутренним утеплением блоками из ячеистого бетона.
12	Материал поэтажных перекрытий		Перекрытия и покрытия выполняются из многопустотных плит 8 класса нагрузок по шифру 399/12-3 с анкерровкой между собой и со стенами. Стены внутренние- силикатный кирпич на цементно-песчаном растворе. Внутренние перегородки из пазо-ребневых блоков. Перегородки межквартирные из кирпича и пазо-ребневых блоков с устройством промежуточного слоя из минераловатной плиты. Фундаменты запроектированы сборные ленточные из бетонных блоков по ГОСТ 13579-78, фундаментных плит по ГОСТ 13580-85.
13	Класс энергоэффективности		Согласно выполненным расчетам здание является энергоэффективным при применении конструктивных и теплоизоляционных материалов и при автоматизации систем теплоснабжения, предусмотренных проектом. Категория энергоэффективности здания - нормальная. Класс энергетической эффективности по СНиП 23-02-2033 - «С» - нормальный
14	Класс сейсмостойкости		Согласно сейсмического районирования территории РФ район относится к 6-ти бальной зоне при 1% вероятности сейсмической опасности

Застройщик: ООО СК «Квартал»

Участник долевого строительства:

Директор _____ /Дорожкин А.И./
МП

_____ / _____ /