**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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый 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, 48 Б (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. **Правовое основание договора**
	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».
	2. Основанием для заключения настоящего договора является:
		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.
		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.
		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 № 82 от 30.03.2021 г., выданное Управлением государственного строительного надзора Тамбовской области, опубликованы в сети интернет [https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/39293](https://наш.дом.рф/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/39293) Дата публикации 30.03.2021 года.
2. **Предмет договора**
	1. Предметом Договора является участие Сторон в строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, гор. Тамбов, ул. Заводская, 48Б, с целью приобретения ***Участником долевого строительства*** однокомнатной квартиры: условный № **\_\_**, расположенной в \_ подъезде, на \_ этаже; оплачиваемой площадью \_\_\_\_ кв.м., в том числе 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. Общая и жилаяплощадь Квартиры,подлежащей передаче в собственность ***Участнику долевого строительства****,* является проектной иуточняется 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.
	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 c установкой газового водонагревателя, прибора учета расхода газа и радиаторов отопления. Штукатурка: известково-песчаный раствор, без оштукатуривания откосов окон и дверей (в ванных 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 ванных 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.
	4. В планировочном отношении жилой дом представляет собой отдельно стоящее двухподъездное жилое здание, площадью жилого здания 2 330,12 кв.м., состоящее из пяти этажей. Материал наружных стен – силикатный кирпич, вентилируемый фасад. Материал перекрытий – железобетонные многопустотные плиты. Класс энергоэффективности – В+; тип сейсмостойкости – 6.
	5. ***Застройщик*** обязуется своими силами или с привлечением третьих лиц построить ***Объект*** и получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в срок до «31» марта 2024 года.
	6. ***Застройщик*** обязуется передать ***Участнику долевого строительства*** указанную квартиру по Передаточному акту в срок не позднее 31 декабря 2025 года.
	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**
	1. Стоимость ***Объекта долевого строительства***составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что соответствует стоимости строительства одной квартиры, находящейся в указанном жилом доме.
	2. ***Участник долевого строительства*** обязуется:

 3.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора в размере – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей - депонируемая сумма - осуществляется в следующем порядке:

- Сумма, равная ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей*** 00 копеек оплачивается путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее - Банк) в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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.

* + 1. Сумма, указанная в п.3.1. Договора при соблюдении установленных настоящим Договором ***Участником долевого строительства*** сроков выплат является неизменной на весь период действия Договора.
	1. 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.
	2. Расходы, указанные в п. 3.3. Договора, несет ***Участник долевого строительства***.
	3. 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 30 сентября 2024 года.

 3.7. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с **40702810861000004994**, 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***.

1. **Права и обязанности сторон**
	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 2 (два) месяца.

***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***

* 1. **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.

* 1. **Обязанности Застройщика.**
		1. Если строительство Объектане 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.
	2. **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-передачиОбъекта 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 Объектав соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительствак 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***.

1. **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.

1. **Ответственность Сторон**
	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.
2. **Гарантии качества**
	1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается сроком на пять лет.
	2. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объектав эксплуатацию.
	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.
3. **Срок действия договора**
	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.
4. **Обстоятельства непреодолимой силы**
	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.

* 1. 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.

1. **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.

1. **Заключительные положения**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров будет считаться конфиденциальной и неподлежащей 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.

1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «СЗ «Спецмонтаж»**Тамбовская область, город Тамбов, улица М.Горького, дом 31, корп. 3, помещение 4, ИНН/КПП 6829135650/682901001ОГРН 1176820010883, Р/с: 40702810861000004994, Тамбовское отделение № 8594 ПАО СБЕРБАНКБИК 046850649, к/с: 30101810800000000649\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Краснобельмов А.К. | **Участник долевого строительства**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    |

***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 № Подъезд №***



|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «СЗ «Спецмонтаж»**Тамбовская область, город Тамбов, улица М.Горького, дом 31, корп. 3, помещение 4, ИНН/КПП 6829135650/682901001ОГРН 1176820010883, Р/с: 40702810861000004994, Тамбовское отделение № 8594 ПАО СБЕРБАНКБИК 046850649, к/с: 30101810800000000649\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Краснобельмов А.К. |  **Участник долевого строительства**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    |