**ДОГОВОР №\_\_\_**

участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома по Моршанскому шоссе 24К в городе Тамбове

**г. Тамбов** «\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_ года.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тамбопромстройхолдинг»**, запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Тамбову 18 августа 2003 года за №1036891200422, ИНН6829001720, КПП 682901001, в лице Президента Андреева Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые**«Стороны»**, заключили настоящий 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. Разрешение на строительство № 68-29-029-2023 выдано Министерством градостроительства и архитектуры Тамбовской области 27 июля 2023 года.
   3. Строительство осуществляется на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, дата государственной регистрации 29.09.2021г.; кадастровый номер 68:29:0208007:3498**,** площадь 3647 кв.м.

1.4. Проектная декларация опубликована на информационном сайте общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Тамбовпромстройхолдинг» в сети интернет: tpsh.vbi-tambov.ru и представлена для ознакомления по месту нахождения «Застройщика».

При внесении изменений в проектную декларацию, отредактированный текст проектной декларации с отметкой о дате внесения последних изменений размещается на сайте «Застройщика» по вышеуказанному электронному адресу.

**2.Предмет договора.**

2.1.Предметом договора является участие Сторон в строительстве многоквартирного жилого дома по Моршанскому шоссе 24К в городе Тамбове, именуемый в дальнейшем – **многоквартирный жилой дом**.

2.1.1.Основные характеристики многоквартирного жилого дома: 11-этажный многоквартирный жилой дом; конструктивная схема здания – с несущими наружными и внутренними кирпичными стенами. Междуэтажные перекрытия из железобетонных плит служат горизонтальными дисками жесткости. Междуэтажные перекрытия – из сборных железобетонных плит по серии 1.141-1 в.60, 63. Наружные стены выполнены трехслойными; внутренний слой толщиной 200 мм – из газосиликатных блоков ГРАС ГОСТ 31360-2007 марки по плотности D300; кладка из полнотелого силикатного кирпича толщиной 380мм; наружный облицовочный слой – из силикатного пустотелого кирпича толщиной 120 мм.; класс энергоэффективности – А (высокий); класс сейсмостойкости –В-5 бальная зона. Каждая квартира оборудуется индивидуальным отоплением и горячим водоснабжением, от установленных на кухнях настенных газовых двух-контурных котлов с закрытой камерой сгорания Oasis Eco RE-24.

В здании запланировано – 99 квартир,

из них: однокомнатных – 73 квартиры (28,2 кв.м. – 38,9 кв.м.),

двухкомнатных – 26 квартир (48,5 кв.м. – 50,1 кв.м.).

Общая площадь квартир (\*лоджии и балконы с коэффициентом 0,5) – 3802,8 кв.м.

Жилая площадь квартир – 1787,4 кв.м.

Общая площадь жилого дома – 6668,7 кв.м.

Строительный объём зданий – 21912 кв.м

Адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, город Тамбов, ул. Моршанское шоссе, дом 24К.

2.2.По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом**, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и до 27.07.2024 года передать по передаточному акту «Участнику долевого строительства» в собственность \_\_\_комнатную квартиру назначение – жилое, проектный № \_\_, расположенную на \_\_ этаже, общей площадью квартиры –\_\_\_кв.м. (в том числе площадь: жилая комната – \_\_\_кв.м., кухня – \_\_\_кв.м., коридор – \_\_\_кв.м., санузел – \_\_кв.м.), площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – \_\_\_кв.м., именуемая в дальнейшем – **квартира,** согласно Плану расположения квартиры (Приложение №1), а так же общее имущество в многоквартирном доме и земельный участок, именуемое в дальнейшем – **объект долевого строительства.**

Квартира передается «Участнику долевого строительства» без отделки, выполняется штукатурка внутренних кирпичных стен, устройство межкомнатных перегородок, выполняется цементная стяжка на полу. Устройство систем канализации с вводом в квартиру без внутренней разводки. Монтаж отопления с установкой радиаторов отопления. Монтаж стояка холодного водоснабжения с прибором учета расхода воды, без внутриквартирной разводки. Установка санитарно-технических изделий, бытовых приборов и оборудования (в том числе газовых плит) Застройщиком не производится. Монтаж электропроводки с установкой в электрическом этажном щите прибора учета расхода электроэнергии. Устанавливается входная дверь. Межкомнатные двери не устанавливаются. Окна из ПВХ профиля со стеклопакетом. Финишная отделка квартиры Застройщиком не производится. Непосредственная телефонизация, радиофикация и установка домофона в квартире и многоквартирном жилом доме «Застройщиком» не производится.

Указанные выше проектные показатели площади квартиры, лоджий (балконов), подлежат уточнению на стадии первичной технической инвентаризации объекта долевого строительства. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию в Тамбовской области, окончательная фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше проектной общей площади, указанной в п.2.2. настоящего договора более, чем на 1 (один) квадратный метр, то Стороны производят окончательный расчет в течение 30 дней с доплатой ***Застройщику*** или возвратом ***Участнику долевого строительства*** денежных средств, рассчитанных как произведение разницы площадей умноженную на среднюю цену одного квадратного метра, исходя из условий настоящего договора.

**3.Цена договора, срок и порядок расчетов.**

3.1.Стоимость **объекта долевого строительства**, указанного в п. 2.2. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Стоимость одного квадратного метра оплачиваемой площади на момент заключения Договора установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**)** рублей.

3.2.«Участник долевого строительства» оплачивает указанную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**,** после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области до получения «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома по Моршанскому шоссе 24К в городе Тамбове.

3.3.«Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

**Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)**

**Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва**

**Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19**

**Почтовый адрес:392036 г Тамбов ул. К. Маркса д.130**

**ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537**

**Корреспондентский счет № 30101810800000000649 открыт в подразделении: Отделение по Тамбовской области ГУ ЦБ РФ по Центральному Федеральному округу БИК 046850649**

**тел.** [**8 (800) 200-86-03**](http://www.sberbank.ru/portalserver/sb-portal-ru/ru/s_m_business/call_center)

эл. почта [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](https://e.mail.ru/compose/?mailto=mailto%3aEscrow_Sberbank@sberbank.ru)

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** Эскроу счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, банк получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Тамбовпромстройхолдинг»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей.**

Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок не позднее 6 (Шести) месяцев с предполагаемой даты выдачи разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

3.5.Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается «Участнику долевого строительства» в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных действующим законодательством, 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.

При наступлении оснований для возврата «Участнику долевого строительства» денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату «Участнику долевого строительства» в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3.6.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 «Участником 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».

3.7.Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, перечисляется «Застройщику» (Бенефициару) при наступлении оснований для перечисления Бенефициару (в том числе, в погашение задолженности по кредиту Бенефициара, предоставленного Банком, при ее наличии) в соответствии с условиями договора счета эскроу по реквизитам, указанным в заявлении Бенефициара об уточнении реквизитов, предоставленном в Банк одновременно с документами/ сведениями, подтверждающими исполнение обязательств Бенефициара в соответствии с Общими условиями Договора, либо в поручении Бенефициара, содержащемся в Кредитном договоре Бенефициара (при наличии действующего Кредитного договора Бенефициара).

**4.Права и обязанности сторон.**

**4.1**.**Права «Участника долевого строительства»:**

4.1.1.Принять объект долевого строительства по передаточному акту в течение десяти календарных дней после получения от «Застройщика» уведомления о получении им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.1.2.«Участник долевого строительства» подтверждает, что с проектной документацией ознакомлен, замечаний и претензий к ней не имеет. «Участнику долевого строительства» запрещается самостоятельно вносить изменения в конструкции, инженерное оборудование квартиры и многоквартирного жилого дома без согласованных в установленном порядке соответствующих проектных решений.

4.1.3.В случае обнаружения существенных недостатков объекта долевого строительства потребовать от «Застройщика» составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено «Застройщику» в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

Под существенными недостатками Стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют «Участнику долевого строительства» после приемки объекта долевого строительства начать проведение строительных и отделочных работ.

**4.2Права «Застройщика»:**

4.2.1.Осуществлять строительство в соответствии с проектом. «Застройщик» в праве внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а «Участник долевого строительства» соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться «Застройщиком» в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.2.2.«Застройщик» вправе предъявлять требования о расторжении договора в судебном порядке, в случае если «Участник долевого строительства» нарушает сроки внесения платежей, а также потребовать от «Участника долевого строительства» уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.3.Обязанности «Участника долевого строительства»:**

4.3.1Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пункте 3.1настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

4.3.2.Нести расходы, связанные с регистрацией Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области, оформлением документов на квартиру в заинтересованных органах, учреждениях и организациях всех форм собственности и получением выписки ЕГРП.

4.3.3.«Участник долевого строительства» ,в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора, обязуется обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области с целью регистрации Договора и предоставить «Застройщику» сведения о результатах регистрации Договора.

4.3.4.Являться по вызову и к месту, указанному «Застройщиком» для сдачи-приемки выполненных работ в **многоквартирном жилом доме**, оформления документов на **квартиру** и регистрации права собственности.

4.3.5.В случае изменений сведений об «Участнике долевого строительства»: места жительства, номера телефона, замены паспорта и других сведений, имеющих значение для исполнения Сторонами обязательств, «Участник долевого строительства» обязан в кратчайшие сроки проинформировать в письменном виде «Застройщика» о внесении соответствующих изменений в договорные документы.

4.3.6.В течение десяти календарных дней после получения уведомления от «Застройщика» о получении разрешения на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, прибыть к «Застройщику» для оформления необходимых документов. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и ответственность за сохранность находящегося в нем имущества переходит на «Участника долевого строительства».

4.3.7.Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оформление необходимых документов производится «Участником долевого строительства» самостоятельно. Расходы, связанные с государственной регистрацией право собственности, в том числе расходы за проведение государственного кадастрового учета, несет «Участник долевого строительства».

4.3.8.С момента принятия по передаточному акту объекта долевого строительства нести расходы по эксплуатации и управлению многоквартирным жилым домом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием объекта недвижимости.

4.3.9.Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором, и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.10. «Участник долевого строительства» подтверждает, что дает согласие «Застройщику» (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных «Участника долевого строительства», то есть на совершение любых действий или совокупности действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без использований таких средств персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, блокирование, удаление любых персональных данных, ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора.

«Участник долевого строительства» уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме.

«Участник долевого строительства» также дает свое согласие на обработку его персональных данных третьим лицам, по поручению «Застройщика», в том же объеме действий, что и сам «Застройщик».

Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания Договора и прекращает свое согласие не ранее, чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства».

В случае уступки прав по настоящему Договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора, согласие прекращает свое действие не ранее, чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обязательств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

4.4.Об**язанности «Застройщика»:**

**4.4.1..**Использовать денежные средства, уплачиваемые «Участником долевого строительства». В соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства Российской Федерации.

4.4.2.Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество и характеристики которого соответствуют условиям Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

4.4.3.В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за 2(два)месяца до истечения указанного срока, обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.3.4.Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.3.5. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке, при условии предоставления «Участником долевого строительства» документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора.

4.3.6..Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением обстоятельств, возложенных на «Застройщика» в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.3.7.Обязанности «Застройщика», связанные с осуществлением технической эксплуатации **многоквартирного жилого дома**, оплатой пользования системами инженерного жизнеобеспечения прекращаются с момента подписания акта приема-передачи.

**5.Порядок приема - передачи Объекта долевого строительства. Право собственности.**

5.1. Передача **объекта долевого строительства** Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту объекта долевого строительства.

5.2. Передача **объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия **объекта долевого строительства**, обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности **объекта долевого строительства** к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Договором.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта о недостатках, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре, и отказаться от подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия **объекта долевого строительства** в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия **объекта долевого строительства** (за исключением случая по обнаружению участником долевого строительства существенных недостатков **объекта долевого строительства**) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи **объекта долевого строительства** участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

Если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о готовности **объекта долевого строительства** к передаче.

Если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.6. После подписания передаточного акта **объекта долевого строительства** Сторонами или составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщиком, участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией **объекта долевого строительства** и доли в общем имуществе **многоквартирного жилого дома** (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения **объекта долевого строительства.**

5.7. Общее имущество многоквартирного жилого дома и земельный участок, принадлежащее участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности (общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, а также земельный участок), обслуживающее более одной квартиры (объекта долевого строительства), не подлежит передаче по передаточному акту объекта долевого строительства.

5.8. Право собственности на **объект долевого строительства**, указанный в п.2.2. Договора, возникает у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации прав несет «Участник долевого строительства».

**6.Ответственность сторон.**

6.1.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**7.Гарантии качества.**

7.1.Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, «Участникам долевого строительства».

7.2.Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.3.«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 так же 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.

7.4.В том случае, если «Участник долевого строительства» после принятия Объекта долевого строительства ( т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления «Застройщиком» одностороннего акта в соответствии с п. 5**.6.** Договора) выявил недостатки объекта долевого строительства, он обязан немедленно ( но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить «Застройщику» о таком факте и предоставить «Застройщику» возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности «Участник долевого строительства» впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

7.5.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.6.Риск случайной гибели или случайного повреждения **квартиры** до ее передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

**8.Форс-мажорные обстоятельства.**

8.1.Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными действиями.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых не несет ответственности (например: землетрясения, наводнения, пожары и др.) Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в двадцатидневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие Договора приостанавливается на срок, установленный Сторонами, но не более чем на шесть месяцев. В случае более длительного срока действия форс-мажорных обстоятельств, Стороны могут отказаться от исполнения обязательств по Договору, руководствуясь в своих действиях положениями Договора.

**9.Разрешение споров.**

9.1.Споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении обязательств по Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия по спорным вопросам каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

9.2.Досудебное урегулирование споров является обязательным условием.

**10.Срок действия договора.**

10.1.Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области и действует до выполнения Сторонами своих обязательств.

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

**11.Изменение договора.**

11.1. Условия Договора могут быть изменены по взаимному соглашению Сторон. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью Договора.

**12.Обеспечение обязательств Застройщика.**

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

**13.Заключительные положения.**

13.1.Настоящий договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

13.2.Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

**14.Реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **«ЗАСТРОЙЩИК»** | **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»** |
| **ООО «Специализированный застройщик «Тамбовпромстройхолдинг»**,  392029, г. Тамбов, ул. Бастионная, д. 29  ОГРН 1036891200422  ИНН 6829001720  КПП 682901001  Р/с №  Отделение №8594 Сбербанка России г. Тамбова  БИК 046850649, к/с 30101810800000000649  тел. |  |
| Президент  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Андреев В.И. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |