

ДОГОВОР участия в долевом строительстве №

город Пенза

« » 20 года

Общество с ограниченной ответственностью «СК Стройзаказчик», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **генерального директора** (), действующего на основании «Устава», с одной стороны, и _____, именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», далее «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а раздельно – «**Сторона**», заключили настоящий договор, далее именуемый - «**Договор**», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является долевое участие Участника в возведении объекта «Жилой дом №6 с встроенно-пристроенным детским садом в жилом микрорайоне «Петровский квартал» в с. Засечное Пензенского района, Пензенской области. (1 очередь строительства), расположенный по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Мясницкая (5 мкр) (далее везде по тексту – «Жилой дом»), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0381302:17153 по адресу: Пензенская область, р-н Пензенский, с Засечное, ул. Мясницкая (5 мкр), путем передачи для этой цели Застройщику денежных средств для частичного финансирования строительства.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид: многоквартирный дом;

Назначение: жилое;

Количество этажей: 19 - этажные две заблокированные блок-секции (16 этажей жилых, 1 этаж общественный, 2 технических этажа);

Площадь застройки – 1 172, 09 кв. м.;

Площадь здания – 13 546,92 кв. м.;

Общая площадь квартир – 10136,31 кв.м.;

Площадь помещений общего пользования, электрощитовых, технических помещений – 3310, 71 кв.м.;

Каркас здания – монолитные железобетонные стены и пилоны толщиной 200 мм. Материал наружных стен из керамзитобетонных блоков;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс сейсмостойкости: нет;

Площадь земельного участка – 7 318,00 кв.м.

1.2. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в установленном порядке в общую долевую собственность Участника Объект долевого строительства, как он определен в пункте 1.3 Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять в общую совместную собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2.1. Застройщик ведет строительство Жилого дома по адресу: Пензенская область, р-н Пензенский, с Засечное, ул. Мясницкая (5 мкр.).

1.3. По окончании строительства и получении разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Строительный номер квартиры	Количество комнат	Площадь, кв.м.			Этаж	Подъезд	Блок-секция
		Общая проектная площадь, кв.м.*	из нее, кв.м.				
			Жилая и подсобная площадь	Площадь лоджии			

*Стороны согласовали, что общая проектная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь комнаты, площадь комнаты, площадь комнаты, площадь кухни, площадь коридора, площадь санузла, площадь ванной комнаты, площадь лоджии.

Назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение.

1.4. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику на условиях Договора без чистовой отделки стен и потолков; без устройства чистого пола; без межкомнатных дверей; без штукатурки монолитных железобетонных стен, перегородок из гипсовых и силикатных пазогребневых перегородок; без электромонтажных работ внутри квартиры; без внутренней разводки холодной, горячей воды и канализации внутри квартиры; без санфаянса; без сантехнического оборудования; без обоев; без окраски стен; без электроплиты с выполнением следующих видов работ:

- штукатурные работы по стенам из керамзитоблока;
- устройство перегородок;
- цементная стяжка пола;
- установка прибора учета электроэнергии в межквартирном холле и установка распределительного щита в квартире с автоматическими выключателями;
- прокладка стояков холодной и горячей воды с установкой приборов учета расхода;

Застройщик:

Участник:

- прокладка канализационного стояка с устройством точки подключения бытовой канализации.
- внутренняя разводка системы отопления;
- установка оконных блоков из ПВХ;
- установка входной двери из ДВП;
- установка на лоджии окон из ПВХ с устройством остекления с одинарным стеклопакетом.

1.5. Характеристики Объекта долевого строительства могут быть уточнены после окончания строительства Жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

1.6. Указанный в Договоре адрес, по которому осуществляется строительство Жилого дома, является строительным адресом Жилого дома. По окончании строительства адрес Жилого дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Пензенской области, а номер Объекта долевого строительства (квартиры) – в соответствии с данными технического паспорта Жилого дома, выданного организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости.

1.7. Застройщик передает в установленном порядке в собственность Участника Объект долевого строительства, как он определен в пункте 1.3 Договора, при условии выполнения Участником в полном объеме своих обязательств по уплате цены Договора.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ, и подлежит государственной регистрации.

3. Правовое обеспечение Договора

3.1. Мировое соглашение, № А49-4424/2018, Выдан 12.06.2019г.; Постановление, № А49-4424/2018, Выдан 11.07.2019г. Одиннадцатый Арбитражный апелляционный суд г. Самара, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» сентября 2019 года сделана запись регистрации №58:24:0381302:17153-58/059/2019-31;

3.2. Разрешение на строительство № 58-524309-213-2018, выданное Администрацией Пензенского района Пензенской области «19» июня 2018г.;

3.3. Постановление №1312 от 08.10.2019 г. о внесении изменений в разрешение на строительство № 58-524309-213-2018 от 19 июня 2018 года, выданное Администрацией Пензенского района Пензенской области;

3.3. Проектная декларация, размещенная «__» ____ 2020 г. в сети «Интернет» на сайте нашедом.рф;

3.4. Заключение Госжилстройинспекции Пензенской области № _____ от «____» _____ 2020г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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».

3.5. Постановление №1000 от 11.09.2020 о внесении изменений в разрешение на строительство № 58-524309-213-2018 от 19 июня 2018 года, выданное Администрацией Пензенского района Пензенской области;

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора составляет _____ () рублей, является окончательной, изменению не подлежит.

Оплата цены Договора производится Участником после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

- частично за счет собственных средств в размере () рублей,

- частично за счет кредитных средств в размере () рублей, предоставленных Покупателю по Кредитному договору (при ипотеке в силу закона) от __, заключенному в городе Пенза между Покупателем и () (далее по тексту – «Банк»), Кредит предоставляется сроком на () месяцев, считая от даты фактического предоставления кредита.

Сумма в размере () рублей, выплачивается Покупателем Продавцу посредством аккредитива безотзывного покрытия, который открывается банком-эмитентом () на следующих условиях:

- Платательщик:
- Банк-эмитент и исполняющий банк:
- Сумма аккредитива:
- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия;
- Получатель средств:

Счет Получателя средств: р/с 40702810606240000876 в Нижегородский филиал АБ «РОССИЯ», к/с 30101810300000000876, БИК 042202876, ИНН 5837034131, КПП 583401001, ОГРН 1075837003835.

Расходы, комиссии банка-эмитента и исполняющего банка оплачивает Платательщик;

Платеж по аккредитиву производится по представлению Получателем средств в исполняющий банк следующего документа:

оригинал настоящего Договора **участия в долевом строительстве** № от «__» ____ 20__ года с отметками о государственной регистрации прав и ипотеки в силу закона (на договоре **участия в долевом строительстве** объекта должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию права и ипотеки в силу закона, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись государственного регистратора, оттиск печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии);

Застройщик:

Участник:

4.2. Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению, в том числе в случаях, если по результатам обмера организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, будет установлено изменение площади Объекта долевого строительства по сравнению с приведенной в Договоре. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей существенными изменениями Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Операционном офисе «Пензенский» Нижегородского филиала Акционерного общества «Акционерный Банк «РОССИЯ» (далее везде по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, 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: Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ», сокращенное наименование АО «АБ «РОССИЯ», Лицензия Банка России № 328 от 01.09.2016 г., Адрес местонахождения Головного офиса 191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д.2, лит. А, Подразделение Банка (Место ведение Счета) Нижегородский филиал (603005, г. Нижний Новгород, ул. Ульяновская д.26/11), ИНН 7831000122 / КПП 526043001/ БИК: 042202876, к/с: 30101810300000000876, Опер. офис «Пензенский» (440000, Россия, Пенза, ул. Славы, д. 5). Адрес электронной почты: info.penza@abr.ru, номер телефона: 8 8412 52-49-00;

- Депонент:

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СК Стройзаказчик»;

- Депонируемая сумма: цена Договора, согласованная Сторонами в пункте 4.1. Договора;

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: Участник долевого строительства обязуется внести Депонируемую сумму в сроки в соответствии с графиком платежей, согласованным Сторонами в пункте 4.1. Договора.

4.4. В цену Договора не включаются выполнение работ по телефонизации Жилого дома, установки домофона и телефона в Объекте долевого строительства.

4.5. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на инженерные изыскания, проектирование, проведение негосударственной экспертизы, на оплату договоров по технологическому подключению (присоединению) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, строительство и отделку Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, строительному контролю процесса строительства.

4.6. В случае, если по окончании строительства (создания) Жилого дома, отдельной блок-секции Жилого дома, Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные от цены Договора денежные средства (экономия Застройщика), таковые являются собственностью Застройщика.

4.7. Обязательство Участника по оплате цены Договора не может быть исполнено третьими лицами.

4.8. Залог прав Участника по Договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации Договора и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы.

5.1.2. Своевременно оплатить Застройщику цену Договора в соответствии с условиями Договора.

5.1.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.

5.1.4. До проведения технической инвентаризации Объекта долевого строительства не осуществлять работы, связанные с отступлением от проектной документации (в том числе возведение межкомнатных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

5.1.5. С момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи нести все расходы по содержанию и ремонту Объекта долевого строительства, общего имущества в Жилом доме, а также оплачивать коммунальные услуги на основании установленных расценок и тарифов. В случае, если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте Договора, за период времени с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы.

5.1.6. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и права собственности на Объект долевого строительства, в том числе по уплате государственной пошлины.

5.1.7. В срок не более 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления соответствующих изменений уведомить Застройщика (по телефону, факсу, заказным письмом или иным способом) об изменениях в персональных данных (фамилии, имени, отчестве, адресе регистрации, адресе для получения корреспонденции от Застройщика, и т.д.).

Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника.

Все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения Застройщиком уведомления Участника об изменении таких сведений.

Застройщик:

Участник:

5.1.8. Выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Ввести Жилой дом в эксплуатацию в срок до 31.12.2022г. и в срок до 01.09.2023г. передать Объект долевого строительства Участнику. Обязательство по вводу Жилого дома в эксплуатацию и (или) передаче Объекта долевого строительства Участнику может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.2.2. Обеспечить государственную регистрацию Договора, предоставив в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области документы, обязанность предоставления которых возлагается на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.2.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.2.4. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.

5.2.5. Выполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

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

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.5. Участник настоящим дает согласие Застройщику на совершение следующих действий:

5.5.1. В установленном порядке вносить любые изменения и дополнения в проектную документацию Жилого дома.

5.5.2. На образование нового земельного участка (участков), в состав которого (которых) будет входить земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, или его часть.

5.5.3. Осуществлять на образованном земельном участке строительство иных зданий, сооружений, объектов вспомогательного назначения, а также инженерно-технических сетей в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

5.5.4. Привлекать к участию в строительстве Жилого дома других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

5.5.5. Привлекать денежные средства, в том числе кредитные средства от кредитных организаций, для осуществления обязанностей по возведению Жилого дома.

5.5.6. На строительство на основании разрешения на строительство от 19.06.2018г. №58-524309-213-2018 в пределах указанного в пункте 1.1. Договора земельного участка объекта капитального строительства, а именно «Жилой дом №6 с встроенно-пристроенным детским садом в жилом микрорайоне «Петровский квартал» в с. Засечное Пензенского района, Пензенской области. (2 очередь строительства)».

5.6. Участник вправе:

5.6.1. Уступить третьему лицу право требования по Договору в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.7. Стороны Договора имеют иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, если Договором не установлено иное.

5.8. Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение не существенных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. При этом Стороны согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др.), выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов вне зависимости от даты получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен пунктом 5.2.1. Договора. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства до наступления указанного срока.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником Договором почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Преимущественным считается вручение сообщения Участнику лично под расписку.

В случае направления сообщения по почте, сообщение направляется Застройщиком по адресу Участника для получения корреспонденции, указанному в разделе 12 Договора.

6.4. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (Трех) календарных дней со дня, указанного в сообщении для передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик:

Участник:

Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 7.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона 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».

6.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 6.4. Договора) Застройщик по истечении десяти календарных дней со дня, указанного в сообщении для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта приема-передачи. Указанные в настоящем пункте меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в соответствии с пунктом 6.3. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

Участник, в отношении которого Застройщиком составлен односторонний акт приема-передачи, обязан в полном объеме компенсировать понесенные Застройщиком со дня, указанного в сообщении для передачи Объекта долевого строительства, расходы по содержанию и ремонту Объекта долевого строительства, общего имущества в Жилом доме, а также расходы по оплате коммунальных услуг на основании установленных расценок и тарифов.

7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом Стороны согласовали, что свидетельством надлежащего качества подлежащего передаче Участнику Объекта долевого строительства, его соответствия указанным выше требованиям будет являться ввод Жилого дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, и подлежит исчислению с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого в Жилом доме передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на регулировку оконных и балконных блоков, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 1 (один) год с даты подписания первого в Жилом доме передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. Застройщик не несет ответственность за скрытые дефекты изделий, оборудования и комплектующих, приобретаемых им для возведения Жилого дома и имеющих гарантию изготовителя.

7.6. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

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

7.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и (или) ненадлежащим качеством технологического и инженерного оборудования при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийных сроков, установленных Договором.

7.8. Участник обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, общего имущества в Жилом доме, ремонтировать Объект долевого строительства, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом долевого строительства, поддерживать Объект долевого строительства в надлежащем состоянии (т.е. производить в нем уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Объекте долевого строительства, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять лоджии и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту долевого строительства и общему имуществу в Жилом доме (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены, захламлять места общего пользования (коридоры, лестничные клетки и т.п.), прокладывать электрические и иные провода в местах общего пользования и т.д.)

7.9. Гарантия на Объект долевого строительства, указанная в пунктах 7.2, 7.3. Договора, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Объекте долевого строительства или Жилом доме (далее – Дефект) является ненадлежащая эксплуатация Участником Объекта долевого строительства и общих помещений и имущества в Жилом доме, а также допущение бесхозяйственного отношения к Объекту долевого строительства и общему имуществу в Жилом доме, указанному в предыдущем пункте.

7.10. При выявлении возможного Дефекта в Объекте долевого строительства Участник направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного Дефекта.

7.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и (или) технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийных сроков, если эти недостатки возникли

Застройщик:

Участник:

вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7.12. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства.

8. Уступка прав требований по Договору

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. В случае уступки прав требований по Договору, которая сопровождается переводом долга полностью либо в части, подобная уступка оформляется отдельным соглашением между Застройщиком, Участником и третьим лицом, к которому переходят права требования.

8.4. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, расходы по проведению которой несет Участник и (или) третье лицо.

8.5. Уступка Участником прав требований по Договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в Договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

8.7. 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), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

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

9.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством РФ.

9.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжения и акты государственных органов, решения суда, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Сторон от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

9.5. Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом не подписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения – документа, подтверждающего соответствие построенного многоквартирного дома техническим условиям. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое не подписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайными и непредотвратимым обстоятельством.

9.6. Сроки исполнения обязательств по Договору переносятся соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы.

9.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

9.8. Все штрафные санкции по Договору подлежат начислению и уплате только в случае предъявления Стороной, имеющей право на начисление санкций, соответствующего письменного требования (претензии).

10. Срок действия Договора

10.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

10.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, либо при досрочном его расторжении.

10.3. Досрочное расторжение Договора производится по взаимному согласию Сторон либо в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик:

Участник:

10.4. Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей по Договору, как они определены в п. 4.1, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки платежа в течение более чем два месяца.

10.5. Расторжение договора по основаниям, указанным в п. 10.4 Договора, производится Застройщиком через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в Договоре почтовому адресу. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик расторгает Договор в одностороннем порядке. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.6. В случае отказа Банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

11. Прочие условия

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем двухсторонних переговоров с соблюдением претензионного порядка.

11.2. Претензионный порядок урегулирования споров по Договору является обязательным. Срок рассмотрения письменной претензии составляет тридцать календарных дней с момента ее получения.

11.3. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

11.4. Вопросы взаимоотношений Участника с эксплуатационными службами не входят в компетенцию Застройщика.

11.5. Подписывая Договор, Стороны подтверждают, что ни одна из Сторон в дееспособности не ограничена, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, у нее отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для нее условиях.

11.6. Подписывая Договор, Участник подтверждает, что до подписания Договора он получил необходимую информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства, цене и порядке оплаты, ознакомился с проектной декларацией, проектной документацией на Объект долевого строительства и Жилой дом, а также получил прочие относящиеся к Договору сведения, обуславливающие сделанный им объективный и независимый выбор.

11.7. Подписывая Договор, Участник считается уведомленным о том, что часть указанного в пункте 1.1. земельного участка передана Застройщиком сроком на два года по договору аренды части земельного участка от 14.11.2019г. (номер регистрации 58:24:0381302:17153-58/059/2019-33, дата регистрации 25.12.2019г.) во временное владение и пользование ООО «Кайрос» (ИНН 5838010260) для благоустройства и размещения мест отдыха групп встроенно-пристроенного детского сада, расположенного на первом этаже первой, второй блок-секций Жилого дома.

11.8. При толковании и применении условий Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений. Стороны признают, что им понятны все термины, понятия и определения Договора, у Сторон отсутствуют разногласия в понимании каждого пункта Договора.

11.9. Участник долевого строительства, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, включая получение их от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц в соответствии с действующим законодательством, и подтверждает, что давая такое согласие Участник долевого строительства действует по собственной воли и в своем интересе.

Согласие считается полученным с момента подписания Договора.

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Участник долевого строительства заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику и обработку этих персональных данных Застройщиком.

Согласие дается Участником долевого строительства для целей заключения Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участник долевого строительства.

Согласие на обработку персональных данных дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв настоящего согласия может быть произведен в письменной форме путем направления соответствующего письменного уведомления не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Участник долевого строительства извещен и не возражает, что его персональные данные будут переданы Эскроу-агенту, для открытия и ведения эскроу счета.

11.10. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик:

Участник:

11.11. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение №1 – План Объекта долевого строительства .

11.12. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для () и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«СК Стройзаказчик»

Адрес регистрации: 440072, г. Пенза, ул. Антонова,

д.47, литер А, помещение 5А

Адрес для корреспонденции: 440072, г. Пенза, ул. Антонова,

д.47, литер А, помещение 5А

ОГРН 1075837003835

ИНН 5837034131, КПП 583401001

р/с 40702810606240000876

в Нижегородский филиал АБ «РОССИЯ»

к/с 30101810300000000876, БИК 042202876

Адрес электронной почты: petrovskiy.kvartal@bk.ru

Участник:

Генеральный директор

М.П.

Застройщик:

Участник:

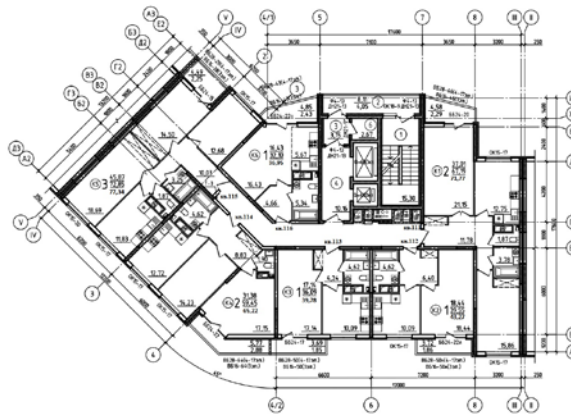
Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 2020 г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Трёхкомнатная квартира №(), общей проектной площадью () кв. м, расположенная на () этаже во () подъезде (() блок-секция) между осями _____, объекта «Жилой дом №6 с встроенно-пристроенным детским садом в жилом микрорайоне "Петровский квартал" в с. Засечное Пензенского района, Пензенской области. (1 очередь строительства), расположенный по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Мясницкая (5 мкр.) (далее везде по тексту – «Жилой дом»), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0381302:17153 по адресу: Пензенская область, р-н Пензенский, с Засечное, ул. Мясницкая (5 мкр.).

ПЛАН 7 ЭТАЖА, БЛОК-СЕКЦИЯ 2



Примечание: Настоящим стороны согласовали, что общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в договоре и в настоящем приложении, состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь лоджий, площадь жилых помещений, площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении.

Стороны согласовали, что общая проектная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь комнаты 18,69 кв.м., площадь комнаты 14,5 кв.м., площадь комнаты 12,68 кв.м., площадь кухни 11,83 кв.м., площадь коридора 10,03 кв.м., площадь санузла 1,87 кв.м., площадь ванной комнаты 3,25 кв.м., площадь лоджии 4,49 кв.м.

Назначение Объекта долевого строительства – жилое.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«СК Стройзаказчик»

Адрес регистрации: 440072, Г. Пенза, ул. Антонова,
д.47, литер А, помещение 5А

Адрес для корреспонденции: 440072, Г. Пенза, ул. Антонова,
д.47, литер А, помещение 5А

ОГРН 1075837003835

ИНН 5837034131, КПП 583401001

р/с 40702810606240000876

в Нижегородский филиал АБ «РОССИЯ»

к/с 30101810300000000876, БИК 042202876

Адрес электронной почты: petrovskiy.kvartal@bk.ru

Участник:

Генеральный директор

М.П.

Застройщик:

Участник:
