Д О Г О В О Р № ПЛ2-
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Энгельс _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Новый век», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполняющей обязанности директора Родионовой Екатерины Николаевны, действующей на основании Приказа №52 от 24.09.2018 года, Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, паспорт серии _____, выдан _____ _____г., именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее «Участник»), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в настоящем договоре

1.1. **Застройщик** – общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Новый век» (ООО «СК «Новый век»), зарегистрировано 19 апреля 2002 года ГУ «Учетный центр Саратовской области», о чем 19 августа 2002 года Межрайонной ИМНС России № 7 по Саратовской области в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1026401975940 внесена запись о юридическом лице и поставлено на учет в налоговом органе 25 апреля 2002 года с присвоением ИНН 6449033429, КПП 644901001, юридический адрес: 413100 Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Тельмана, д. 20, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство.
1.2. **Объект строительства (Многоквартирный дом)** – Многоэтажная жилая застройка по ул. Полтавская, 27 в г. Энгельсе Саратовской области. Многоквартирный жилой дом № 1, строящийся 787-квартирный 11-ти этажный жилой дом, состоящий из 19-ти (девятнадцать) блок-секций, общей площадью 53 650,10 кв.м, расположенный по строительному адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Полтавская, 27.

Строительство Многоквартирного дома осуществляется по этапам.

Первый этап включает строительство 6 блок-секций (б/с 6-11) общей площадью 18 664,8 кв.м, количество квартир – 270 шт.

Второй этап включает строительство 13 блок-секций (б/с 1-5, 12-19) общей площадью 34 985,3 кв.м, количество квартир – 517 шт., площадь помещений общественного назначения – 531,8 кв.м.
1.3. **Объект долевого строительства** – изолированное жилое помещение (квартира), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
1.4. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства.

2. Право Застройщика на привлечение денежных средств участника долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).
2.2. К отношениям сторон, не урегулированным настоящим договором, применяются положения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.
2.3. При заключении настоящего договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:
- Разрешение на строительство № 64-RU64538109-29-2018 выдано 16 мая 2018 года Администрацией Энгельсского муниципального района Саратовской области. Срок действия разрешения до 16 февраля

2020 года.
- Разрешение на строительство № 64-RU64538109-49-2018 выдано 05 июня 2018 года Администрацией Энгельсского муниципального района Саратовской области. Срок действия разрешения до 05 июля 2020 года.
- Проектная декларация, размещенная на сайте «Единая информационная система жилищного строительства» (https://наш.дом.рф).
- Выписка из ЕГРН от 30.03.2018 г. на земельный участок общей площадью 16 458 кв.м, с кадастровым номером № 64:50:021505:152, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), документы-основания: договор №3330-Р купли-продажи(купчая) земельного участка от 04.12.2017 г.
- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, № 43-2019 выдано 09 июля 2019 года Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области.
- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, № 44-2019 выдано 09 июля 2019 года Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод указанного дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.
3.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства:
- изолированное жилое помещение – _____комнатная квартира (строительный) **№ __,** расположенная на **__-м** этаже, б/с «__» , общей проектной площадью ориентировочно **_____ кв. м**.
3.3. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).
3.4. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также получения данных технической инвентаризации, номер и площадь Квартиры подлежат уточнению.
3.5. Качество объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, отвечает требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.
Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки в следующей строительной готовности:
3.5.1. Установка входной металлической двери с одним замком, межкомнатные двери не устанавливаются.
3.5.2. Окна, двери лоджий из профиля ПВХ с однокамерным стеклопакетом с установкой пластиковых подоконников, без устройства пластиковых откосов.
3.5.3. Полы во всех помещениях квартиры с устройством подготовительной (черновой) цементно-песчаной стяжки. Гидроизоляция и стяжка полов на лоджиях не выполняются.
3.5.4. Стены, межкомнатные перегородки, откосы окон и входной двери – простая штукатурка. Штукатурка кирпичных ограждений лоджий не выполняется.
3.5.5. Потолки во всех помещениях квартиры, на лоджиях – без выполнения отделочных работ.
3.5.6. Вентиляция – естественная приточно-вытяжная. Вытяжная вентиляция кухонь и санузлов 10-х этажей предусматривается принудительной с установкой в вентканалах бытовых канальных вентиляторов силами и за счет средств Участника долевого строительства.
3.5.7. Автономная пожарная сигнализация в жилом помещении не выполняется. Монтаж автономных дымовых оптико-электронных пожарных извещателей выполняется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.
3.5.8. Электроснабжение – выполнен монтаж внутриквартирной электропроводки с установкой индивидуального прибора учета электроэнергии, розеток, выключателей, без установки электрических плит.
3.5.9. Отопление – устройство внутриквартирной трубной лучевой разводки, установка радиаторов отопления, монтаж индивидуального теплового счетчика.
3.5.10. Водоснабжение – устройство внутриквартирной трубной лучевой разводки холодного,

горячего водоснабжения с установкой водорозеток в кухне, сан.узлах, монтаж индивидуальных приборов учета ГВС, ХВС . Без установки сантехнического оборудования.
3.5.11. Бытовая канализация – монтаж стояков канализации с установкой тройников для подключения квартирных сантехнических приборов. Установка сантехнических приборов не выполняется.
3.5.12. Монтаж слаботочных систем (телефон, интернет, телевидение, радио, домофон) не выполняется.
3.5.13. Монтаж первичного устройства внутриквартирного пожаротушения (пожарный кран, шланг с распылителем) в санузлах не производится. Место установки отдельного крана для присоединения шланга предусматривается.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства своими силами и за счет собственных средств.
3.6. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора он ознакомлен с проектной декларацией Объекта строительства, а также получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию об объекте строительства, в котором расположена Квартира и о характеристиках Квартиры, указанных в Приложении № 1 и п. 3.5 настоящего Договора.
3.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора имущественное право на Квартиру не продано, не заложено, в споре, под запрещением и арестом не состоит, свободно от иных прав третьих лиц.

Застройщик уведомил Участника долевого строительства о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, переданы в залог ПАО «Сбербанк России» в счет обеспечения Застройщиком обязательств по договору № 8622/7395 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.04.2019 г.

4. Гарантийные сроки.

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.
4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.
4.3. Гарантийные сроки, указанные в п. 4.1 и п. 4.2 настоящего договора, исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
4.4. В случае обнаружения Участником долевого строительства, при приемке Квартиры или в процессе ее эксплуатации в течение гарантийного срока, недостатков, ухудшающих качество Квартиры или иных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе предъявить требования в отношении таких недостатков.

Направление претензии Участником долевого строительства в отношении выявленных недостатков в адрес Застройщика является обязательным.

Стороны особо оговорили, что срок рассмотрения претензии и устранения недостатков, при их наличии, Застройщиком не может превышать 30 (тридцать) календарных дней с даты ее получения.
4.5. 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 также 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.

Застройщик не несет ответственности за выход из строя элементов технологического и инженерного оборудования по истечении гарантийных сроков, установленных заводами-изготовителями данного оборудования.

В первые два года эксплуатации объекта возможно появление усадочных трещин на стенах, что является нормальными условиями эксплуатации, за которые Застройщик ответственности не несет.

4.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если Застройщиком, органами технической инвентаризации, управляющей компанией или иными уполномоченными органами будет установлена перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства, несанкционированная и несогласованная с проектной организацией и с Застройщиком.

5. Цена договора и порядок расчетов.

5.1. Цена Договора составляет **____ (_____) рублей.**

5.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке после государственной регистрации договора и до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу в следующие сроки и размере:

_____

5.3. Участник долевого строительства вносит депонируемую сумму в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: здесь указывается сведения о банке

Наименование:_____

Фирменное наименование:_____

Место нахождения:_____

Адрес:_____

Адрес электронной почты:_____

Номер телефона:_____

Депонируемая сумма равна цене Договора и составляет ____ (____) рублей.

5.4. Денежные средства на счет эскроу вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

5.5. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в п. 5.2 настоящего Договора, досрочно и единовременно.

5.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.7. Подтверждением оплаты Участником долевого строительства цены договора является Акт выполнения обязательств, подписанный обеими сторонами.

5.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в случаях, предусмотренных ч.ч. 4,5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ, и/или требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, в случае, предусмотренном ч. 6 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора также в случаях, предусмотренных ч. 11 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

6. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

6.1. Застройщик обязуется обеспечить своевременное окончание строительства и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – не позднее 31 марта 2021 года.

6.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства.
6.4. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.2 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома 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.
6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный в сообщении Застройщика.
6.6. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно. В случае, если строительство Многоквартирного дома будет завершено ранее установленного Проектной декларацией планируемого срока реализации проекта строительства (этапа получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию), Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту в срок, установленный в сообщении Застройщика. Участник дает согласие Застройщику принять квартиру досрочно.
6.7. Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Квартиры.
6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный в сообщении Застройщика, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении 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 (в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства - по истечении двух месяцев со дня окончания срока, установленного в сообщении Застройщика).

При этом, обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства считаются исполненными с даты составления Застройщиком акта в одностороннем порядке.
6.9. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта, или одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8. Права и обязанности, ответственности сторон.

8.1. Обязанности Застройщика:
8.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок, установленный настоящим Договором.
8.1.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
8.1.3. Застройщик, на момент начала процедуры государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, обеспечивает уведомление органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости о том, что Многоквартирный дом введен в эксплуатацию и Квартиры, входящие в его состав, подлежат оформлению в собственность Участников долевого строительства.
8.1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту.
8.2. Застройщик вправе:
8.2.1. Привлекать денежные средства Участника долевого строительства.
8.2.2. Предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки, об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.2.3. Не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним обязательств, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ, перед Застройщиком.
8.2.4. Вносить в проектную документацию архитектурные, структурные изменения, затрагивающие как Многоквартирный дом в целом, так и Объект долевого строительства, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование.
8.2.5. В случае, когда фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего Договора, экономия средств остается в распоряжении Застройщика в виде прибыли и используется последним по своему усмотрению.
8.3. Обязанности Участника долевого строительства.
8.3.1. Участник долевого строительства обязуется направить собственные и (или) привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
8.3.2. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора в течение 7 (семи) рабочих дней с даты его подписания;
8.3.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в сроки, указанные в сообщении Застройщика и, при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства, подписать передаточный акт.
8.3.4. После принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет бремя содержания Объекта долевого строительства, расходы по внесению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

В случае составления Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке бремя содержания Объекта долевого строительства возлагается на Участника с даты составления указанного Акта.
8.3.5. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в течение 30 дней с даты подписания передаточного акта.

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8.3.6. До момента подписания передаточного акта Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения

Производить отделочные (ремонтные) работы в Квартире только после принятия ее по передаточному акту. При проведении отделочных (ремонтных) работ, особенно в зимнее время, во избежание образования конденсата на поверхности наружных стен, использовать активное вентилирование Квартир.

При проведении отделочных (ремонтных) работ в Квартирах не нарушать целостности инженерного оборудования, установленного в Квартире.
8.3.7. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Квартиры), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Квартиры и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо-и теплопотери, электро-и энергоснабжение, приведение Квартиры в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.
8.3.8. Собственными или привлеченными силами и средствами, произвести монтаж автономных

дымовых оптико-электронных пожарных извещателей в жилых комнатах и кухне.
8.3.9. При устройстве трубной разводки холодного водоснабжения произвести монтаж первичного устройства внутриквартирного пожаротушения (пожарный кран, шланг с распылителем) в санузлах. Место установки отдельного крана для присоединения шланга предусмотрено).
8.3.10. Произвести установку бытовых вытяжных канальных вентиляторов (только для 10-х этажей) на внутристенных вентиляционных каналах в кухнях и в санузлах.
8.3.11. Заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, или иной организацией, уполномоченной Застройщиком и/или собственниками на управление Многоквартирным жилым домом.
8.3.12. Согласовать с управляющей организацией места установки и схемы подключения наружных блоков систем кондиционирования.
8.3.13. Уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, адреса, контактных телефонов, банковских реквизитов, иных сведений, имеющих значение для исполнения настоящего Договора в течение 3 (три) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.
8.3.14. Участвовать во всех мероприятиях, требующих личного участия Участника долевого строительства. Подписывать все необходимые документы, требующиеся в процессе оформления права собственности на Объект долевого строительства во вновь построенном Многоквартирном доме.
8.3.15. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания передаточного акта.
8.4. Права Участника долевого строительства:
8.4.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.
8.4.2. Участник долевого строительства вправе следить за ходом строительства Многоквартирного дома, а также знакомится со всей разрешительной документацией в отношении Многоквартирного дома.
8.4.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
8.4.4. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки до подписания передаточного акта.
8.5. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в п. 2.3 настоящего Договора; изменение его/их границ и (или) раздел на участки меньшего размера и их последующий раздел, прекращение права собственности (права аренды) на земельный(е) участок(ки) в связи с его/их разделом, государственную регистрацию права собственности (права аренды) на вновь образованные в результате такого раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также на прекращение права аренды на земельные участки, образованные в результате раздела, и внесение в Единый государственный реестр недвижимости записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права собственности (права аренды) на обособленный земельный участок, на площади которого осуществляется долевое строительство многоквартирного дома с его участием.
8.6. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных (в том числе автоматизированную), а также на обработку персональных данных членов его семьи для целей выполнения условий настоящего договора, включающих фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес, адрес места жительства, контактные телефоны, реквизиты документа, удостоверяющего личность в целях исполнения настоящего Договора. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право осуществлять все действия (операции) со своими персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Срок хранения персональных данных составляет 5 лет. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует бессрочно.
8.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана

уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
8.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, по настоящему договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам, наряду с прочими, стороны относят несвоевременное согласование и выдачу органами государственной власти и управления, необходимых в процессе строительства документов, разрешений, согласований и иных актов ненормативного характера.

9. Срок действия договора.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.
9.2. Действие настоящего Договора прекращается с даты выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.
9.3. Участник и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, в случаях и в порядке, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

10. Уступка права требования. Наследование.

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
10.3. Новый участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе права (требования) по договору к нему, а также предоставить Застройщику копию зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области соглашения (договора) уступки права требования в течение 7 (семь) календарных дней с даты государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования.

Риск неблагоприятных последствий, связанных с таким неуведомлением несет Новый участник долевого строительства. В этом случае исполнение обязательства первоначальному Участнику долевого строительства признается надлежащим исполнением Застройщиком.
10.4. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.
10.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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
10.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.
10.7. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

11. Прочие условия.

11.1. В результате исполнения настоящего Договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и земельный участок. Построенные жилые и нежилые помещения передаются в собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Участник не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые помещения (площади) в построенном Многоквартирном доме, кроме квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.
11.2. Настоящий договор, соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.
11.3. Все расходы (оплата государственной пошлины, плата за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление технического паспорта Квартиры, экспликации, поэтажного плана, кадастрового паспорта и иных документов), связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома и права собственности на Объект долевого строительства, производится за счет средств Участника долевого строительства по тарифам, установленным соответствующими органами и организациями, и в сумму настоящего договора не включаются.

12. Заключительные положения.

12.1. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).
12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам стороны могут передать спор на разрешение в судебном порядке в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.
12.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
12.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13. Адреса и реквизиты сторон.

«Застройщик» **ООО «СК «Новый век»** Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Тельмана, д. 20 ИНН 6449033429 / КПП 644901001 р/с 40702810456170101268 Поволжский Банк ПАО Сбербанк к/с 30101810200000000607 БИК 043601607 Тел. 8(8453) 75-23-23, 55-79-59, Факс 8(8453) 55-79-40 e-mail: cknovvek@mail.ru	«Участник долевого строительства» ФИО Адрес Адрес для корреспонденции Тел. e-mail:

И.о. директора

_____Е.Н.Родионова **_____**

Приложение № 1 к
договору участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
№ ___ от ____ 2019 года

Объект долевого строительства - изолированное жилое помещение – комнатная квартира (строительный) **№** расположенная на **-м** этаже, б/с « » многоквартирного жилого дома **№1,** 2 этап,, общей проектной площадью ориентировочно **_____ кв.м**., состоящей из:

( ) комнат жилой площадью- кв.м ;

-кухни площадью- кв.м;

-санузла площадью- кв.м;

-коридора площадью- кв.м;

-лоджии площадью- кв.м

Многоквартирный жилой дом № 1, строящийся 787-квартирный 11-ти этажный жилой дом, состоящий из 19-ти (девятнадцать) блок-секций, общей площадью 53 650,10 кв.м, расположенный по строительному адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Полтавская, 27.

- Второй этап включает строительство 13 блок-секций (б/с 1-5, 12-19) общей площадью 34 985,3 кв.м, количество квартир – 517 шт., площадь помещений общественного назначения – 531,8 кв.м.

Здание решено с несущими наружными и внутренними стенами из кирпича.

Кладка стен ниже отметки плит перекрытия технического подполья выполнена из глиняного кирпича пластического прессования. Кладка стен выше отметки плит перекрытия технического подполья выполнена из силикатного кирпича.

Наружные стены выполнены из силикатного кирпича с наружным утеплением с применением системы многослойной наружной теплоизоляции фасадов с тонким наружным штукатурным слоем. Перекрытия, покрытие – из железобетонных многопустотных плит.

Класс энергоэффективности здания – «Высокий», сейсмостойкости – 5 баллов.

Поэтажный план:

И.о. директора

_____Е.Н.Родионова _____