

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Пенза

«__» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гарант-Строй-Заказ» (ООО «Специализированный застройщик «ГСЗ»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Денисова Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ г.р., (паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте настоящего Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим положением Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее денежные средства в строительство Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Многоквартирный дом/Дом** – многоквартирный жилой дом выше 5 этажей со встроенными в первый этаж объектами социально-бытового обслуживания, административными, торговыми помещениями и подземным паркингом, общей площадью 29618,76 кв.м., имеющий класс энергоэффективности – А+ «Очень высокий», сейсмостойкость здания для данного региона не определяется, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ладожская 9, на земельном участке площадью 7114 +/- 30 кв.м., кадастровый номер 58:29:1007007:2377, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирных жилых домов, в том числе со встроенными в первый этаж объектами социально-бытового обслуживания, административными, торговыми помещениями и подземным паркингом, находящегося во владении ООО «Специализированный застройщик «Гарант-Строй-Заказ» на праве собственности, что подтверждается договором купли-продажи земельного участка нежилого строения от 15.11.2018, номер регистрации права 58:29:1007007:2377-58/059/2018-8 от 29.11.2018.

Технические характеристики Многоквартирного дома определены в проектной документации.

1.5. **Объект долевого строительства/Квартира** - изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение, состоящее из жилых и вспомогательных помещений, имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Характеристики Объекта долевого строительства/Квартиры согласно проектной документации:

№ квартиры (строит)	Кол-во комнат	Подъезд	Этаж	Общая проектная площадь (кв.м.) с учетом коэф. лоджии-0,5/балкона-0,3	Общая проектная площадь без учета лоджии/балкона (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)

План Объекта долевого строительства/Квартиры и ее местоположение на этаже приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.6. **Проектная декларация** – свод информации о Застройщике и Многоквартирном доме, размещенный на сайтах www.нашдом.рф, www.garant58.ru;

1.7. **Коммунальные платежи** – платежи Участника долевого строительства, покрывающие затраты Застройщика на осуществление технической эксплуатации Многоквартирного дома с момента передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства по Акту приемки-передачи до момента образования ТСЖ или заключения договора с управляющей компанией, в том числе на:

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

- оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих комфортные условия проживания, использования помещений и общего имущества Дома, а также функционирование Многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства/Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании следующих документов:

2.3.1. Договор купли-продажи земельного участка нежилого строения от 15.11.2018;

Кадастровый номер земельного участка 58:29:1007007:2377, адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул. Ладожская, 9;

2.3.2. Разрешения на строительство от 06 марта 2020 г. № 58-29-009-2020, выданного Администрацией г. Пензы в редакции Постановлений Администрации г. Пензы № 557 от 24.04.2020 г., № 1366/1 от 29.09.2020 г., № 1760 от 11.12.2020 г.;

2.3.3. Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайтах www.нашдом.рф, www.garant58.ru,

2.3.4. Учредительных документов Застройщика.

2.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», настоящим договором.

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до 07.05.2023 г.

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора – в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию в срок до 07.11.2023 года. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их надлежаще уполномоченными представителями. При этом сторонами допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартир(ы).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Квартиры, установленной в размере _____ рублей, и строительной (проектной) общей площади Квартиры (в том числе с учетом понижающего коэффициента 0,5-лоджии/0,3-балкона) в размере ____ кв.м., определенной по данным проектной документации на Дом, и в целом за всю Квартиру по Договору составляет _____.

4.2. Окончательная стоимость Квартиры определяется, исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади Квартиры на основании данных о такой общей площади, содержащихся в техническом паспорте Многоквартирного дома, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости (БТИ) после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику 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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_sberbank@sberbank.ru, телефон: 900 – для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гарант-Строй-Заказ»

Депонируемая сумма:

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 07.11.2023 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщика депонированной суммы: внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

4.4. В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 5% от общей проектной площади Квартиры по данным БТИ Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 5% от общей проектной площади Квартиры по данным БТИ Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.6. Цена Договора может быть изменена только по соглашению Сторон.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается день поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

4.7. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект(ы) долевого строительства/Квартиру(ы), получением дополнительной технической и иной документации (в случае необходимости), выдачей Участником долевого строительства доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам (в случае необходимости), производятся за счет Участника долевого строительства.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры участнику долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства сдать на регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

6.1.4. В течение пяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию опубликовывать данные изменения на сайте Застройщика или в соответствующем печатном издании.

6.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.1.6. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

6.1.7. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, при условии исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по уплате цены Договора.

6.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.1.9. Направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и

общее имущество Дома, а также уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные ст. 4 Договора.

6.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры или Многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

6.2.4. После подписания настоящего договора, в течение 5 (пяти) дней, сдать его на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2.5. Не производить до регистрации права собственности какие-либо изменения планировки Объекта долевого строительства/Квартир(ы) и 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, не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков и т.д.) без получения письменного разрешения Застройщика.

6.2.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях Договора.

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента внесения в полном объеме денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7. ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик вправе:

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

7.1.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

7.1.3. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно осуществлять поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

7.1.4. Внести в Дом и/или Квартиру(ы) незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира(ы) в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.1.5. Без специального согласования с Участником привлекать к участию в долевом строительстве Дома других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Знакомиться с документами по деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Квартиры, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его регистрации в течение рабочего времени.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах, технических решениях, заключениях инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить права требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить по требованию другой Стороны предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени). Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору в натуре.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени), размер которой определяется действующим законодательством РФ.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства по принятию Квартиры в собственность Участник долевого строительства несет ответственность согласно действующему законодательству.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства указанных в Проектной документации показателей, а также возможность эксплуатации Объекта на протяжении гарантийного срока, указанного в ст. 5 Договора.

Застройщик несет ответственность за отступление от указанных в Проектной документации показателей согласно действующему законодательству Российской Федерации.

9.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

Возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

9.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, что оно было выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженных в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

9.8. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком вмешательства Участника в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Квартиры и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

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

10.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства, не позднее предусмотренного п. 10.5. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 8.4. настоящего Договора и действующим законодательством.

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.

10.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, обязан принять его в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

10.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема - передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязательств по гарантиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет после выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 6.1.9. Договора.

10.8. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании или образования ТСЖ осуществляет Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на расчетный счет Застройщика с даты приемки в собственность Квартиры по Акту приема-передачи до момента образования ТСЖ или заключения договора с управляющей компанией по выбору собственников помещений.

11. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования;
- 3) в иных, установленных законом, случаях.

11.2. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника и при отсутствии вины и возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соответствующее соглашение к договору.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка внесения платежа составила более двух месяцев;
- 2) если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения одного платежа составила более двух месяцев.

12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме.

12.3. Уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве и условия такой перемены.

12.4. Сделка по уступке прав требований по договору подлежит государственной регистрации.

12.5. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику экземпляр договора уступки права требования по настоящему договору с отметкой регистрирующего органа не позднее пяти календарных дней с момента регистрации такой уступки.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

13.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

13.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

14. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

14.1. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется на весь срок действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Квартиры с третьими лицами.

14.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевым строительстве.

14.3. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих и разрешительных документов.

14.4. При реализации настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

14.5. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать, определить размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как в отношении самой Квартиры/Объекта долевого строительства, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной декларацией, размещенной в том числе на сайтах www.нашдом.рф, www.garant58.ru, обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

14.6. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что специалисты Застройщика и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для выполнения в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

14.7. Участник долевого строительства, подписанием настоящего Договора подтверждает выдачу Застройщику согласия на основании ФЗ «О персональных данных» на осуществление действий по обработке своих персональных данных, на передачу своих персональных данных третьим лицам – эксплуатирующей организации, управляющей компанией, в том числе, но не ограничиваясь: ФИО, паспортных данных, номера телефона, адреса регистрации, адреса фактического места жительства, в связи с заключением, действием и исполнением настоящего Договора.

Указанное согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства действует с даты подписания Договора до даты окончания гарантийного срока на Квартиру в соответствии со ст. 5 Договора.

14.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое полное и безоговорочное согласие на безвозмездную передачу переложных в соответствии с условиями (требованиями) эксплуатирующих организаций и/или Администрации г. Пензы при строительстве Многоквартирного дома инженерных сетей в собственность Администрации г. Пензы, третьих лиц, что является необходимым условием строительства.

14.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое полное и безоговорочное согласие на компенсацию оплаченных Застройщиком расходов эксплуатирующих организаций на вынос (переустройство) инженерных сетей при строительстве Многоквартирного дома.

14.10. Участник долевого строительства при подписании Договора подтверждает, что до заключения Договора ознакомился со всей необходимой, полной, достоверной информацией:

- о наименовании, адресе, и режиме работы Застройщика,
- о правовых основаниях строительства Дома, а также о проекте строительства в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- об объеме своих прав и обязанностей по договору,
- о сроках и условиях строительства Дома.

15. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

15.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом в Единый Государственный Реестр Прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) соответствующей записи.

15.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

15.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

15.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его положениями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

15.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

16.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

16.3. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен для сторон. Срок рассмотрения претензии – 10 дней.

16.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

16.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под подпись согласно требованиям 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». Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде, в течение 10 (десяти) дней со дня изменения.

16.6. Настоящий договор составлен и подписан в ____ экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, остальные экземпляры выдаются сторонам.

17. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«Гарант-Строй-Заказ»

440034, г. Пенза, ул. Калинина, д. 80Б

ОГРН 1155836000650

ИНН 5836670720 КПП 583701001

р/с 40702810948000000348

Пензенское отделение №8624

ПАО Сбербанк г. Пенза

к/с 3010181000000000635 БИК 045655635

Генеральный директор

_____ Д.М. Денисов

м.п.

Участник:

**План квартиры №____ и ее местоположение на этаже
в соответствии с проектной документацией**

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Гарант-Строй-Заказ»**
440034, г. Пенза, ул. Калинина, д. 80Б

ОГРН 1155836000650

ИНН 5836670720 КПП 583701001

р/с 40702810948000000348

Пензенское отделение №8624

ПАО Сбербанк г. Пенза

к/с 30101810000000000635 БИК 045655635

Генеральный директор

_____ Д.М. Денисов

Участник:

В квартирах выполняется:

Стены и перегородки:	Монолитные, из штучных стеновых материалов.
Полы:	В помещениях: цементно-песчаная подготовка под полы, в санитарных узлах - с гидроизоляцией; на лоджиях без отделки.
Перекрытия:	Монолитные железобетонные.
Оконные блоки и балконные двери:	ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, с фурнитурой, без штукатурки откосов, без устройства подоконной доски.
Остекление лоджий:	ПВХ и/или алюминиевый профиль.
Входная дверь:	С установкой фурнитуры. Цвет и комплектация по выбору Застройщика.
Система отопления:	Поквартирная разводка трубопроводов в полах с установкой отопительных приборов.
Водоснабжение:	Ввод трубопроводов в квартиру без разводки, без установки сантехнических приборов.
Водоотведение:	Канализационные стояки с выпуском;
Слаботочные сети:	Сеть передачи данных – ввод в квартиру.
Электроснабжение и электроосвещение	Ввод электрического кабеля в квартиру с установкой распределительного щита.
Выбор трассы разводки инженерных коммуникаций осуществляются Застройщиком.	

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Гарант-Строй-Заказ»**
440034, г. Пенза, ул. Калинина, д. 80Б

ОГРН 1155836000650
ИНН 5836670720 КПП 583701001

р/с 40702810948000000348
Пензенское отделение №8624
ПАО Сбербанк г. Пенза
к/с 30101810000000000635 БИК 045655635

Генеральный директор

_____ Д.М. Денисов

Участник: