

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пенза

« » 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СМАРТ+» (сокращенное наименование - ООО СЗ «СМАРТ+»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Кормишенковой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
Граждан.. РФ

, именуем..... в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном именовании как «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора, характеристика объекта

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (стр. № 11. 2-й этап строительства. Секции 4,5,6), адрес (местонахождение): Российская Федерация, Пензенская область, Пенза г., 65-летия Победы ул., мкр.7 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково** (строительный адрес) (далее по тексту - «Жилой дом»), располагающийся на земельном участке площадью 38 922 кв. м., кадастровый (условный) номер 58:29:1008003:1122, находящемся у Застройщика в аренде, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства - жилое помещение (квартиру), характеристики которого указаны в п. 1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. При надлежащем выполнении Участником долевого строительства обязательства по уплате договорной цены Участнику долевого строительства подлежит передаче объект долевого строительства (далее по тексту - «Квартира»), имеющий следующие характеристики:

№ Квартиры	Количество комнат	Планируемая общая площадь (без учета лоджии/ балкона), кв. м/планируемая жилая площадь, кв. м	Планируемая общая площадь (с учетом лоджии/балкона (с коэф. 0,5/ 0,3), кв. м / планируемая жилая площадь, кв. м	Этаж	Подъезд

1.3. Планируемая общая площадь Квартиры включает площадь жилых и подсобных помещений с учетом лоджии, балкона (с коэффициентом 0,5/0,3).

1.4. В соответствии с проектной документацией на строительство Жилого дома, Жилой дом имеет следующие характеристики: вид - многоквартирный; назначение - жилое; количество этажей - 20; общая площадь – 23 143,86 кв. м; наружные стены - со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей; перекрытия – сборно-монолитные железобетонные; класс энергоэффективности - А+; сейсмостойкость - 5 и менее баллов.

1.5. Стороны согласовали, что Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением внутренней отделки на условиях, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что права на Квартиру не проданы, не заложены, не обременены другими обязательствами перед третьими лицами.

1.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации такого права в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на

Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2. Правовые основания к заключению договора

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – «Федеральный закон»).

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

2.2.1. лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании юридического лица 18.06.2019 года, выдан Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Пензы 18 июня 2019 года;

2.2.2. договор аренды земельного участка, предназначенный для строительства № 146/17 от 26.06.2017 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 06.07.2017 г., номер регистрации 58:29:1008003:1122-58/035/2017-10; договор уступки прав и обязанностей от 09.01.2019 г. по договору аренды земельного участка № 146/17 от 26.06.2017 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 21.01.2019 г., номер регистрации 58:29:1008003:1122-58/059/2019-18; договор уступки прав и обязанностей от 31.07.2019 года по договору аренды земельного участка № 146/17 от 26.06.2017 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 07.08.2019 г., номер регистрации 58:29:1008003:1122-58/059/2019-22.

2.2.3. разрешение на строительство: № 58-29-258-2018, выданное Администрацией города Пензы 25.06.2018 г., постановление № 1734/5 от 11.09.2019 г. о внесении изменений в разрешение на строительство № 58-29-258-2018 от 25.06.2018 г., выданное Администрацией города Пенза;

2.2.4. проектная декларация в редакции от 20.02.2020 г., размещенная в сети «Интернет» (<https://наш.дом.рф/>).

2.3. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что он до заключения настоящего договора ознакомился со всей необходимой, полной, достоверной и удовлетворяющей его информацией:

- о наименовании, адресе, и режиме работы Застройщика;
- о правовых основаниях строительства Жилого дома, а также о проекте строительства в соответствии со ст.21 Федерального закона;
- об объеме своих прав и обязанностей по договору;
- о сроках и условиях строительства.

2.4. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство многоквартирного жилого дома осуществляется за счет собственных средств Застройщика и кредитных средств, предоставляемых Застройщику ПАО Сбербанк по Договору № 1259 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.02.2020 г. (далее-Кредитный договор) в размере 405 800 000 руб. с целью финансирования затрат по данному проекту.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры, составляет (.....) рублей 00 копеек, исходя из цены одного квадратного метра планируемой общей площади Квартиры – (.....) рублей копеек.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: - **ФИО Участника долевого строительства**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СМАРТ+»

Депонируемая сумма - (.....) рублей 00 копеек.

3.2.1. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 2 (двух) рабочих с дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

3.2.2. Срок условного депонирования: до 30 марта 2023 г.

3.2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, для чего:

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу.

Бенефициар передает Эскроу-агенту копию договора участия в долевом строительстве, с отметкой о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав.

3.3. Обязанность Депонента по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

3.4. Бенефициар извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты цены договора путем направления информации с использованием каналов связи, согласованных Бенефициаром и Эскроу-агентом, не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия счета и даты поступления денежных средств на счет эскроу.

3.5. Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после представления Бенефициаром способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляется Эскроу-агентом Бенефициару либо направляется на оплату обязательств Бенефициара по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение Бенефициара уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Бенефициара, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.6. Цена договора является фиксированной (твердой) и не подлежит изменению при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате, за исключением случаев, указанных в пункте 3.7. настоящего договора.

3.7. Стороны договорились, что согласованная Сторонами цена договора подлежит изменению в случае изменения планируемой общей площади Квартиры по результатам обмера кадастровым инженером, проведенного на момент сдачи Жилого дома в эксплуатацию. Измененная в соответствии с настоящим пунктом договора общая площадь Квартиры признается согласованной Сторонами, и Стороны, при необходимости, производят соответствующие взаиморасчеты (к согласованной в настоящем договоре цене договора прибавляется сумма доплаты, либо вычитается сумма переплаты), исходя из цены 1 кв. м., указанной в п. 3.1. договора, на следующих условиях:

3.7.1. В случае уменьшения общей площади Квартиры по результатам обмера цена договора изменяется пропорционально уменьшению общей площади Квартиры. Застройщик обязуется осуществить возврат излишне уплаченной суммы в связи с уменьшением общей площади Квартиры, исходя из стоимости 1 кв. м. согласно п. 3.1. настоящего договора, на основании данных технической документации.

3.7.2. В случае увеличения общей площади Квартиры по результатам обмера цена договора изменяется пропорционально увеличению общей площади Квартиры. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за увеличение общей площади Квартиры, исходя из стоимости 1 кв. м. согласно п. 3.1. настоящего договора, на основании данных технической документации.

3.7.3. Изменение планируемой общей площади Квартиры по результатам обмера кадастровым инженером в связи с применением кадастровым инженером понижающих коэффициентов не является основанием для проведения Сторонами соответствующих

взаиморасчетов между собой, в связи с достигнутым Сторонами по этому вопросу соглашению в п. 1.3. настоящего договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом: в 4 квартале 2022 года.

4.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора в установленном законом порядке, для чего обеспечить явку своего представителя для государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) им Жилого дома в соответствии с проектной документацией и настоящим договором.

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

4.1.5. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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.

4.1.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы в течение 21 календарного дня с даты его подписания.

4.2.2. Уплатить цену настоящего договора путем внесения Депонируемой суммы в размере и в сроки, указанные в п. 3.2. настоящего договора, на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

4.2.3. До регистрации права собственности на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работы по переустройству и перепланировке Квартиры. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления. В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Жилого дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан компенсировать все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности.

4.2.4. До момента подписания Акта приема-передачи Квартиры не производить никаких самовольных изменений в Квартире, в том числе не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков.

4.2.5. Не допускать переоборудование и перепланировку Квартиры (включая балконы), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания (многоквартирного жилого дома), нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасадов (включая остекление балконов), нарушению противопожарных устройств.

4.2.6. Принять Квартиру по передаточному акту в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.2.7. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее срока, указанного в пп. 4.1.1. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру по передаточному акту в течение 14 (Четырнадцати) дней с даты получения уведомления о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче.

4.2.8. В случае обнаружения недостатков в Квартире заявить об этом Застройщику немедленно и надлежащим образом (в письменной форме, путем направления соответствующего заявления Застройщику). Если Участник долевого строительства надлежащим образом не заявил Застройщику о имеющихся недостатках в Квартире, а также устранил их самостоятельно, без письменного уведомления Застройщика, Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику претензии о возмещении убытков за устранение недостатков.

4.2.9. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации

права собственности на Квартиру и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы после подписания с Застройщиком передаточного акта.

4.2.10. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на Квартиру, в том числе по уплате государственной пошлины за регистрационные действия.

4.2.11. Предоставить Застройщику копии необходимых документов для составления акта приема-передачи Квартиры.

4.2.12. С даты подписания Акта приема—передачи Квартиры или с момента истечения срока на приемку Квартиры, установленного настоящим Договором и законодательством РФ, подписания направления на вселение и получения ключей от Квартиры, нести бремя расходов на содержание Квартиры, в т.ч. ее охрану, и общего имущества в Жилом доме в доле, пропорциональной общей площади Квартиры, а также оплачивать коммунальные услуги, приходящиеся на Квартиру, на основании установленных расценок и тарифов.

4.2.13. В случае отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры по вине Застройщика, бремя расходов на содержание Квартиры и др. несет Застройщик до устранения выявленных в процессе приемки недостатков и истечения сроков приемки в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

В случае, если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте договора в связи с необоснованным уклонением Участника долевого строительства от приемки Квартиры, то Участник долевого строительства обязуется компенсировать такие расходы Застройщика в день подписания акта приема-передачи Квартир или иной срок, установленный Застройщиком.

4.2.14. При возведении межкомнатных перегородок по своему индивидуальному проекту (дизайну) использовать только гипсовые пазогребневые плиты или гипсокартонные листы по тонкостенному металлическому каркасу, т.к. материал перегородок существенно влияет на этажную нагрузку здания.

4.2.15. В случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены настоящего договора не на открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.2. настоящего договора специальный счет эскроу, а на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования от Застройщика возместить последнему сумму уплаченной им банковской комиссии за возврат таких ошибочно перечисленных денежных средств Участнику долевого строительства.

4.2.16. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема – передачи.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.5. Застройщик вправе:

4.5.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома без предварительного согласования с Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.5.2. Осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:1122, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

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

4.6. Участник долевого строительства вправе:

4.6.1. Уступить третьему лицу право требования по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

4.6.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих фактическую оплату цены договора.

4.7. Стороны настоящего договора имеют и иные права, предусмотренные законодательством РФ, если настоящим договором не урегулировано иное.

5. Уступка прав требований по договору

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

5.2. 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.

5.3. Уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением, подписываемым Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве, условия такой перемены. В случае, если уступка прав требования по договору оформлена двусторонним договором/ соглашением, подписанным Участником долевого строительства и третьим лицом, то Участник долевого строительства в срок не позднее 3-х дней с момента государственной регистрации соглашения/договора об уступке прав требования по настоящему договору обязан письменно уведомить Застройщика о произошедшей уступке прав требования и перемене лиц в обязательстве путем направления копии соглашения/договора об уступке прав требования.

5.4. Сделка по уступке 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 долевого строительства и/или третье лицо.

6. Передача Квартиры. Гарантии качества

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора и не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок **не позднее «31» декабря 2023 года**. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Квартиры.

6.3. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение двух дней с даты, указанной в уведомлении и принять ее в течение двух рабочих дней. Срок принятия Квартиры в случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее срока, указанного в пп. 4.1.1. настоящего договора, установлен п.4.2.7. настоящего договора.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный настоящим договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный в п.4.2.7 договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.4.2.7. договора для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче Квартиры.

6.6. После передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

6.7. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет, который подлежит исчислению со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное

оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.8. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.9. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику одно из требований, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона.

6.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

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

8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжения и акты государственных и судебных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по договору.

8.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

8.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение обязательств по настоящему договору отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9.Срок действия договора. Досрочное расторжение

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

9.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, либо при досрочном его расторжении.

9.3. Досрочное расторжение настоящего договора производится в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.4. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства с последнего удерживаются фактически понесенные расходы Застройщика в размере **3% от цены договора (указать цифрами)**, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.5. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участниками долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участниками долевого строительства, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](#) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

10. Разрешение споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

10.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров спор подлежит рассмотрению судом.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других), персональных данных в надлежащей форме (заказным почтовым отправлением или путем вручения сообщения непосредственно Стороне с приложением копий подтверждающих документов). При отсутствии такого сообщения, корреспонденция, направленная по реквизитам, указанным в настоящем договоре, считается отправленной по надлежащему адресу, и Сторона, не сообщившая о произошедших изменениях ее реквизитов другой Стороне, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения. В этом случае корреспонденция считается доставленной Стороне по истечении семи дней с даты ее направления - **для юридических лиц.**

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных» выражает свое согласие на обработку Застройщиком в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, включающих: *фамилию, имя, отчество, адрес регистрации по месту жительства и/или адрес фактического проживания субъекта персональных данных, дату его рождения, сведения об основном документе, удостоверяющем его личность: номер, дата выдачи, наименование выдавшего указанный документ органа*, в процессе заключения и исполнения настоящего Договора, путем сбора, записи, хранения, уточнения, использования персональных данных. При этом Участник долевого строительства подтверждает достоверность и правильность персональных данных, указанных в настоящем договоре. В случае изменения персональных данных Участник долевого строительства обязуется в двухдневный срок письменно уведомить Застройщика (заказным почтовым отправлением или путем вручения сообщения непосредственно Застройщику) о произошедших изменениях. Согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком действует в течение 5 (пяти) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – для физических лиц.- **для физ.лиц**

11.2. Участник долевого строительства выражает свое согласие на то, что Застройщик вправе осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:1122, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

11.3. Участник долевого строительства подтверждает, что при совершении сделки отсутствует влияние обмана, насилия, угроз, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

11.4. Настоящий договор с план-схемой составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, один экземпляр выдается на руки Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику.

11.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Следующие приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – План-схема Квартиры;

Приложение № 2 – Отделка и оборудование в Квартире.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

12.1. Застройщик: ООО СЗ «СМАРТ+», юр. адрес: 440047, г. Пенза, ул. Кронштадтская, д. 7, офис 1, ИНН 5835133271, КПП 583501001, р/сч 40702810948000000995, в Пензенском отделении № 8624 ПАО Сбербанк, к/сч 30101810000000000635, БИК 045655635

Генеральный директор

О.Н. Кормишенкова

12.2. Участник долевого строительства:, тел.

План-схема

Кв. №

Количество комнат	
Этаж	
Планируемая общая площадь квартиры с учетом лоджии (с коэф. 0,5)	
Планируемая общая площадь квартиры без учета лоджии	
Планируемая жилая площадь:	
В том числе:	
Прихожая	
Кухня	
Жилая комната	
Ванная комната; туалет	
Лоджия	
Кладовая	

Застройщик:

ООО СЗ «СМАРТ+»

Генеральный директор:

О.Н. Кормишенкова

Участник долевого строительства:

г.Пенза

_____ 201... года

Участник долевого строительства и Застройщик согласовали, что объект долевого строительства (Квартира) в рамках Договора № ____ участия в долевом строительстве от года будет содержать внутреннюю отделку, предусмотренную настоящим Приложением к Договору.

Внутренняя отделка Квартиры

Застройщик: ООО СЗ «СМАРТ+»

Генеральный директор: _____ О.Н. Кормишенкова

Участник долевого строительства: _____

