ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и объектами обслуживающего назначения по адресу: г. Пенза, ул. Московская, 34, 36А

г. Пенза «___»_____ 2020 года

Акционерное общество «Пензгорстройзаказчик», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Боринштейна Вадима Изяевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном именовании Стороны, а по отдельности – Сторона, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик осуществляет строительство здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и объектами обслуживающего назначения по адресу: **г.Пенза, ул.Московская, 34, 36А** (далее - многоквартирный дом) на земельном участке площадью 3288 кв.м (кадастровый номер земельного участка 58:29:4005017:136).

Разрешенное использование земельного участка: для размещения здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения.

1.2. На строительство многоквартирного дома Застройщиком получено Разрешение на строительство № RU58304000-321, выданное Администрацией города Пензы 24.12.2014 (в редакции постановления Администрации города Пензы № 1633/4 от 23.09.2016).

1.3. Земельный участок кадастровый номер 58:29:4005017:136, на котором Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома, предоставлен ему в аренду на основании Договора аренды земельного участка № 285/11 от 03.11.2011, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 01.12.2011 № 58-58-38/999/2011-835; Дополнительного соглашения от 02.05.2012 к договору аренды земельного участка № 285/11 от 03.11.2011, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 14.06.2012 № 58-58-38/011/2012-212; Дополнительного соглашения от 18.04.2019 к договору аренды земельного участка № 285/11 от 03.11.2011, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 01.07.2019 № 58:29:4005017:136-58/059/2019-10.

Право аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:4005017:136 находится в залоге (ипотеке) у банка Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий» (440000, Пензенская область, г.Пенза, ул. Красная, 104, ОГРН: 1125800000094, Дата присвоения ОГРН: 19.01.2012, ИНН: 5836900162, КПП: 583601001) в обеспечение исполнения обязательств по кредитным договорам, заключенным в целях финансирования строительства здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и объектами обслуживающего назначения по адресу: г.Пенза, ул.Московская,34,36А на основании:

1.3.1. Договора № 022-19ДНКЛ05/1 залога недвижимого имущества (ипотеки) от 06.12.2019, заключенного между АО «Пензгорстройзаказчик» (залогодатель) и ПАО Банк «Кузнецкий» (залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 022-19ДНКЛ05 от 06.12.2019. Государственная регистрация ипотеки произведена 11.12.2019, номер регистрации 58:29:4005017:136-58/059/2019-19.

1.3.2. Договора № 014-20ДНКЛ05/1 залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2020, заключенного между АО «Пензгорстройзаказчик» (залогодатель) и ПАО Банк «Кузнецкий» (залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 014-20ДНКЛ05 от 26.03.2020. Государственная регистрация ипотеки произведена 13.04.2020, номер регистрации 58:29:4005017:136-58/059/2020-20.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома (далее – проектная декларация), а также иная информация о Застройщике и проекте строительства в объеме, установленном действующим законодательством, размещена на сайте Застройщика в сети «Интернет» www.pgsz.ru, а также в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) наш.дом.рф и доступна для свободного ознакомления.

1.5. Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет в наличии прошедшую экспертизу проектную документацию и разрешения соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления, необходимые для осуществления строительства многоквартирного дома.

1.6. Застройщику Госжилстройтехинспекцией по Пензенской области выдано Заключение о степени готовности проекта строительства № 24 от 01.07.2019, подтверждающее соответствие многоквартирного дома критериям, определяющим степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства **без использования счетов эскроу**, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г., утвержденным Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 № 480.

Привлечение денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирного дома осуществляется на условиях исполнения Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, как он определен в пункте 2.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность.

2.2. По окончании строительства и получении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства - машино-место **№ _____ площадью _____ кв.м**.

Размер машино-места составляет _____ × _____ м.

Под машино-местом в настоящем Договоре понимается часть помещения подземного паркинга в составе многоквартирного дома, предназначенного исключительно для размещения транспортных средств, которая частично ограничена строительными и (или) иными ограждающими конструкциями и границы которой будут описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Машино-место приобретается Участником долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.4. Местоположение Объекта долевого строительства (машино-места) устанавливается посредством графического отображения на плане этажа многоквартирного дома, в котором расположен паркинг, геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение Объекта долевого строительства (машино-места) на этаже строящегося многоквартирного дома, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границы машино-места определяются проектной документацией многоквартирного дома и

обозначаются и (или) закрепляются Застройщиком, в том числе путем нанесения на поверхность пола разметки. Допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства, определенной по результатам кадастровых работ, не может превышать пяти процентов от проектной общей площади, указанной в настоящем Договоре.

2.5. Присвоение адреса многоквартирному дому и всем расположенным в нем жилым, нежилым помещениям и машино-местам (объектам долевого строительства) осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов. Присвоенные многоквартирному дому и Объекту долевого строительства в его составе адрес (адреса) указываются в передаточном акте (одностороннем передаточном акте), составляемом Застройщиком в соответствии с разделом 6 настоящего Договора, и могут отличаться от указанных в настоящем Договоре.

2.6. Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, ведомость отделки Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Стороны согласовали, что иные строительные и отделочные работы Объекта долевого строительства, установка иного оборудования, помимо перечисленных в Приложении № 2, не входят в цену договора, указанную в пункте 3.1, и не подлежат выполнению Застройщиком.

2.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации такого права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.9. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства, определяется в соответствии с проектной декларацией на строительство многоквартирного дома, а также действующим жилищным законодательством. Передача общего имущества по отдельному передаточному акту не производится.

2.10. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3. Цена Договора. Порядок расчетов между Сторонами

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на банковский счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке в соответствии с требованиями действующего законодательства, по реквизитам:

Банк: Пензенское отделение № 8624 ПАО Сбербанк

р/сч: 40702810948000005369

БИК: 045655635

к/сч: 30101810000000000635

с указанием назначения платежа: «Оплата цены по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ от _____, фамилия, имя, отчество (при наличии) (*для физических лиц*), фирменное наименование (*для юридических лиц*) Участника долевого строительства».

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора в соответствии со следующим графиком:

3.3.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносится в срок до _____ г.

3.3.2. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00

копеек вносится в срок до _____ г.

3.4. Участник долевого строительства должен самостоятельно отслеживать соблюдение сроков платежей по настоящему Договору и несет гражданско-правовую ответственность в форме неустойки (пени) в случае нарушения указанных сроков.

3.5. Моментом исполнения денежного обязательства по оплате цены Договора является момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Застройщика.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, установленного пунктом 6.2 Договора.

4.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора, предоставив в Управление Росреестра по Пензенской области документы, обязанность предоставления которых возлагается на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.3. Использовать привлеченные от Участника долевого строительства денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с целями и порядком, установленными действующим законодательством об участии в долевом строительстве.

4.1.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в установленный 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 Объекта долевого строительства.

4.1.5. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Обратиться в Управление Росреестра по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора, уплатить государственную пошлину за регистрационные действия и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы.

4.2.2. Уплатить цену Договора с соблюдением сроков и порядка внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.2.3. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно в письменной форме заявить об этом Застройщику.

4.2.5. В письменной форме уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору третьему лицу с соблюдением установленных Договором сроков.

4.2.6. После принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту самостоятельно обратиться в Управление Росреестра по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на данный объект недвижимого имущества. Сбор и получение документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, за исключением документов, обязанность изготовления (получения, предоставления) которых прямо возложена на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.7. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества многоквартирного дома в доле, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства, в том числе оплачивать коммунальные услуги и потребленные коммунальные ресурсы на основании установленных расценок и тарифов. В случае, если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте Договора, за период времени с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику по его требованию указанные расходы.

4.2.8. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также

государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества, приобретаемый по настоящему Договору, в том числе оплачивать государственную пошлину, сборы и платежи, установленные действующим законодательством.

4.2.9. После принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту использовать его исключительно для хранения транспортного средства, не производить действий по реконструкции, перепланировке и (или) переустройству Объекта долевого строительства, в том числе по ограничению машино-места при помощи строительных и (или) иных ограждающих конструкций, не предусмотренных проектом строительства.

Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что в соответствии с СП 154.13130.2013 «Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности», утв. приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 21.02.2013 № 117, в подземных автостоянках не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы.

4.2.10. Использовать технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, а также относящееся к общему имуществу в многоквартирном доме (системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции) в соответствии с проектными решениями, назначением указанного имущества и правилами его эксплуатации, не производить незаконного переустройства указанного оборудования.

4.2.11. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, установленном пунктом 6.5 настоящего Договора).

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на совершение следующих действий:

4.5.1. На внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, в том числе замену в процессе строительства строительных материалов и (или) оборудования, предусмотренных первоначальным проектом, на их аналоги, если это не повлечет за собой изменения проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 Договора, его местоположения в составе многоквартирного дома, либо ухудшения технических характеристик Объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре.

4.5.2. На образование нового земельного участка или участков путем раздела земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, его объединения со смежными, перераспределения земельных участков или выдела, а также на изменение разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5.3. Осуществлять на исходном или образованном земельном участке (участках) строительство иных зданий, сооружений, объектов вспомогательного назначения, а также инженерно-технических сетей в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

4.5.4. Привлекать для строительства многоквартирного дома денежные средства других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

4.6. Участник долевого строительства вправе:

4.6.1. Уступить третьему лицу права требования по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав требований.

4.6.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих факт уплаты им цены Договора.

4.7. Стороны настоящего Договора имеют иные права, предусмотренные действующим законодательством, если настоящим Договором не установлено 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 и до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

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

5.3. Участник долевого строительства либо лицо, к которому в установленном порядке перешло право требования (новый кредитор), обязаны направить Застройщику письменное уведомление об уступке прав требований по настоящему Договору в срок, не превышающий 3 (трех) дней с момента состоявшейся уступки, с указанием нового кредитора и приложением документов (оригиналов или надлежащим образом удостоверенных копий), подтверждающих факт уступки.

5.4. Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору в порядке, установленном пунктом 5.3 Договора.

5.5. В случае уступки прав требований по Договору, которая сопровождается переводом долга полностью либо в части, подобная уступка совершается с согласия Застройщика и оформляется отдельным соглашением между Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, к которому переходят права требования. Договор (соглашение) об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу, заключенный до уплаты Участником долевого строительства цены договора без согласия Застройщика, является ничтожным в соответствии с п. 2 ст. 391 ГК РФ.

5.6. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области, расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и (или) новый кредитор.

5.7. Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав по настоящему Договору к другому лицу, новый кредитор (новый Участник долевого строительства) несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному кредитору (первоначальному Участнику долевого строительства), произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

6. Передача Объекта долевого строительства. Гарантии качества

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой передачи Объекта долевого строительства считается дата составления передаточного акта.

6.2. Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее **30 сентября 2020 г.**

Обязательство по передаче Объекта долевого строительства должно быть исполнено Застройщиком в срок не позднее **31 декабря 2020 г.**

Обязательства по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и (или) передаче Объекта долевого строительства могут быть исполнены Застройщиком досрочно, при условии письменного уведомления Участника долевого строительства о сроке передачи. Участник долевого строительства, получивший соответствующее уведомление, обязан принять Объект долевого строительства с соблюдением порядка и сроков, указанных в пункте 6.4 Договора.

6.3. Застройщик с соблюдением сроков, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, обязан направить в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) 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. 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.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные в сообщении, направляемом в соответствии с пунктом 6.3 Договора.

Подписанию передаточного акта на Объект долевого строительства предшествуют его осмотр и фактическая приемка Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без осмотра, либо не заявивший Застройщику о несоответствии Объекта долевого строительства установленным требованиям до момента подписания передаточного акта, в дальнейшем лишается права ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный в соответствии с настоящим Договором срок 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, вправе составить односторонний передаточный акт. В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего передаточного акта.

6.6. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом стороны согласовали, что разрешение на ввод объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию является надлежащим подтверждением указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ обязательных требований к качеству Объекта долевого строительства в части соблюдения требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.7. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства,

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

6.10. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных обязательных требований, 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.

6.11. 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 Сторонами. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае

неудовлетворения полностью или частично указанных требований в согласованный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.12. При предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и (или) технологического и инженерного оборудования, Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику и (или) привлекаемым им лицам свободный доступ к Объекту долевого строительства в целях проверки качества объекта, обоснованности заявляемых Участником долевого строительства требований, а также для устранения выявленных недостатков силами Застройщика и (или) привлекаемых им лиц.

6.13. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в случае нарушения Участником долевого строительства 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.

6.14. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. Способы обеспечения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства право аренды земельного участка, на котором ведется строительство, а также строящийся многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства как залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, настоящим дает согласие Застройщику на совершение действий, направленных на образование нового земельного участка (участков) из существующего способами и в порядке, установленными Земельным кодексом РФ, а также на изменение разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков. Получения дополнительного письменного согласия от Участника долевого строительства на совершение указанных действий не требуется.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога всех участников долевого строительства, возникшее по договорам участия в долевом строительства, заключенным в отношении расположенных на земельном участке объектов, распространяется на весь образуемый земельный участок.

7.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

8. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) 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 Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора соответствующее обстоятельство рассматривается как просрочка кредитора. В таком случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своих обязательств по настоящему Договору и вправе отсрочить передачу Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

9. Срок действия Договора. Расторжение Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, либо при его расторжении.

9.3. Расторжение настоящего Договора производится по взаимному согласию сторон либо в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством. Расторжение Договора, за исключением прямо предусмотренных законом случаев и оснований, в силу которых Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке или потребовать его расторжения в судебном порядке, является правом, а не обязанностью Застройщика.

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору, как они определены в пункте 3.3 Договора, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки платежа в течение более чем два месяца.

9.5. Расторжение Договора по основаниям, указанным в пункте 9.4 Договора, производится Застройщиком через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (адресам). При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик расторгает Договор в одностороннем порядке. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. При расторжении настоящего Договора по взаимному согласию сторон Застройщик обязан вернуть сумму денежных средств, фактически внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, в течение 60 (шестидесяти) дней с момента расторжения Договора, а в иных случаях досрочного расторжения – в срок, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации.

10. Разрешение споров

10.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем двусторонних переговоров.

10.2. Претензионный порядок урегулирования споров по настоящему Договору является обязательным. Срок рассмотрения письменной претензии и ответа на нее составляет один месяц с момента получения, если иные сроки и порядок урегулирования споров и разногласий не установлены

действующим законодательством.

10.3. В случае невозможности урегулирования спора, возникшего из данного Договора, во внесудебном порядке, стороны передают спор на разрешение суда в соответствии с компетенцией, установленной действующим законодательством.

11. Прочие условия

11.1. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до момента подписания Договора получил необходимую информацию о Застройщике, строящемся многоквартирном доме и Объекте долевого строительства, цене договора и порядке внесения платежей в объеме, установленном законом, ознакомился с проектной декларацией, проектной документацией на строительство многоквартирного дома, сведениями о составе общего имущества многоквартирного дома и месте его расположения, а также получил прочие относящиеся к настоящему Договору сведения, достаточные для формирования правильного (достоверного) представления о многоквартирном доме и Объекте долевого строительства, которые обусловили сделанный им объективный и независимый выбор.

11.2. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение) персональных данных, необходимых для его идентификации в качестве стороны настоящего Договора, а также на передачу его персональных данных, необходимых для идентификации данного лица в качестве владельца объекта недвижимости, органу местного самоуправления, управляющей организации для целей заключения договора управления многоквартирным домом, а также ресурсоснабжающим организациям для расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг. Обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения настоящего Договора, а также заключаемого в соответствии с требованиями действующего законодательства договора управления многоквартирным домом, поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

11.3. Стороны обязаны в трехдневный срок в письменной форме сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других). При отсутствии такого сообщения корреспонденция и платежи, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются направленными надлежащим образом, и Сторона, не сообщившая об указанных изменениях другой, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения.

11.4. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- План Объекта долевого строительства на 1 листе (Приложение № 1);
- Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, ведомость отделки Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования на ___ листах (Приложение № 2).

11.7. Настоящий Договор с приложениями изготовлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для передачи на хранение в Управление Росреестра по Пензенской области.

Каждый лист Договора подписан сторонами.

Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

12.1. Застройщик: **Акционерное общество «Пензгорстройзаказчик»**
ОГРН 1195835005046 ИНН 5836689368 КПП 583601001
Адрес (место нахождения): 440008, г. Пенза, Ленинский р-он, ул. Кулакова, д. 7

<u>Реквизиты счета в уполномоченном банке (для оплаты цены Договора):</u>
Банк: Пензенское отделение № 8624 ПАО Сбербанк
р/сч: 40702810948000005369
БИК: 045655635
к/сч: 30101810000000000635

Генеральный директор В.И. Боринштейн
М.П.

12.2. Участник долевого строительства:

_____

Приложение № 1, лист 1
к Договору № _____ от _____ г.

План Объекта долевого строительства – машино-места № _____ в составе здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и объектами обслуживающего назначения по адресу: г. Пенза, ул. Московская, 34, 36А, отображающий местоположение Объекта долевого строительства в помещении подземного паркинга

Приложение № 2
к Договору № _____ от _____ г.

Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, ведомость отделки Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования

I. Основные характеристики строящегося (создаваемого) многоквартирного дома

1.	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Здание многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и объектами обслуживающего назначения
2.	Минимальное количество этажей в объекте	2
3.	Максимальное количество этажей в объекте	9
4.	Общая площадь объекта	5 777,8 кв.м
5.	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетон, газобетон
6.	Материал перекрытий	Монолитный железобетон
7.	Класс энергоэффективности	А (очень высокий)
8.	Сейсмостойкость	Менее 6 баллов

II. Ведомость отделки Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования