

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Пенза

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Инвестиционно-строительная компания "Альянс" (ООО "Специализированный застройщик "ИСК "Альянс")**, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице Терехова Олега Сергеевича, действующего на основании доверенности, выданной "03" августа 2020 г. нотариусом г. Пензы Фирсовым Алексеем Анатольевичем на бланке 58 АА 1379214, зарегистрировано в реестре за № 58/55-н/58-2020-1-154, с одной стороны, и,

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, 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 (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее - договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома **строение №9 (по ПЗУ)** со встроенными административными помещениями по адресу: с.Засечное Пензенской области Пензенского района адрес (местоположение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 2,9 км по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с.Засечное, ул.Новая, д.17 (далее - многоквартирный дом), расположенного на земельном участке кадастровый номер **58:24:0381301:2691**, площадь участка 6442 кв.м.

1.2. Строительство многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 58-524309-197-2018, выданного Администрацией Пензенского района Пензенской области 09.06.2018.

1.3. Земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома, принадлежит ему на праве собственности на основании протокола общего собрания учредителей ООО "Инвестиционно-строительная компания "Альянс" от 16.08.2012 № 1, акта приема-передачи недвижимого имущества от 27.08.2012 № б/н, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок сделана запись государственной регистрации № 58:24:0381301:2691-58/024/2017-1 от 05.07.2017 и выдана Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.07.2017.

1.4. Застройщик гарантирует, что до заключения договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома им получено заключение Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 27.07.2018 № 21 "О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ".

1.5. Проектная декларация, заключение Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 27.07.2018 № 21, а также иные документы, обязанность по раскрытию которых для Застройщика установлена действующим законодательством об участии в долевом строительстве, размещены на его официальном сайте в сети Интернет <http://alyans-penza.ru>, а также в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) наш.дом.рф и доступны для свободного ознакомления.

1.6. Застройщику выдано Заключение Госжилстройтехинспекции Пензенской области о степени готовности проекта строительства № 1 от 10.04.2020, 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 01.07.2019, 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 настоящего 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 – **жилое помещение (квартира)**, имеющее следующие характеристики:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Проектная (планируемая) площадь, кв.м.		
				общая	из нее жилая	Лоджии

\*Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) приводится в соответствии с проектной документацией на строительство многоквартирного дома и состоит из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, а также площади лоджии, подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0.5.

Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам кадастровых работ после завершения строительства многоквартирного дома. Допустимое изменение общей площади жилого помещения (квартиры), являющейся Объектом долевого строительства, не может превышать пяти процентов от проектной общей площади, указанной в настоящем Договоре.

2.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), а также местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой оборудования на условиях настоящего договора.

Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе 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.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что право на Объект долевого строительства не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами перед третьими лицами.

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

2.6. 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.

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.

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

2.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен Застройщиком и согласен с тем, что на земельном участке, указанном в пункте 1.1 настоящего договора, будут созданы без привлечения денежных средств Участника долевого строительства иные объекты недвижимости, не указанные в проектной декларации (пункт 1.4 настоящего договора), которые будут возводиться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.8. Стороны достигли соглашения о том, что площадь земельного участка, на котором будет расположен многоквартирный дом и который будет входить в состав общего имущества многоквартирного дома после его ввода в эксплуатацию, подлежит определению в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности на момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.9. Присвоение адреса многоквартирному дому и всем расположенным в нем помещениям (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), в том числе номер помещения (квартиры), указываются в передаточном акте (одностороннем передаточном акте), составляемом Застройщиком в соответствии с разделом 6 настоящего договора, и могут отличаться от указанных в настоящем договоре.

### 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.

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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:

Застройщик ООО "Специализированный застройщик "ИСК "Альянс"

ИНН 5836652632, КПП 583601001

р/счёт № 40702810148000000290 в Пензенском отделении №8624 ПАО "Сбербанк" г. Пенза,

БИК 045655635,

кор.счёт № 3010181000000000635

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".

Уплата цены договора производится после государственной регистрации настоящего договора в соответствии со следующим графиком:

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.

3.6. По соглашению Сторон сроки и порядок оплаты по договору могут меняться.

### 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 настоящего 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. Уплачивать отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

4.1.6. 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 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 и 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 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 указанные расходы.

4.2.8. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в квартире и (или) многоквартирном доме какие-либо работы, связанные с отступлением от проектных решений (реконструкция, перепланировка и (или) переустройство, связанные с изменением конфигурации жилого помещения, увеличением отапливаемой площади, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования).

Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что перепланировка и переустройство жилых помещений осуществляются собственником жилого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления и на основании принятого им решения. Действия по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, Застройщик не несет ответственности за указанные действия и их последствия.

4.2.9. 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.

4.2.10. 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.

4.2.11. После принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту самостоятельно ежедневно осуществлять проветривание Объекта долевого строительства, и производить приток воздуха в жилое помещение путем частичного приоткрывания (микропроветривания) оконных конструкций (фрамуги), в целях предотвращения образования конденсата.

4.2.12. 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 в полном объеме цены договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства настоящим дает согласие (в т.ч. без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п.) 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 или оборудования, предусмотренных первоначальным проектом, на их аналоги, если это не повлечет за собой изменения проектной (планируемой) площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 настоящего договора, его местоположения в составе многоквартирного дома, либо ухудшения конструктивных или 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.

4.5.5. На передачу функций Застройщика вновь созданному дочернему Обществу Застройщика.

4.5.6. На передачу прав и обязанностей Застройщика в дочернее Общество Застройщика.

4.5.7. На переход права собственности на земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, находящийся у Участника долевого строительства в залоге, в том числе внесение земельного участка в уставный капитал дочернего Общества Застройщика.

4.5.8. На передачу строящегося многоквартирного дома от Застройщика в дочернее Общество Застройщика.

4.5.9. На передачу проектной документации на строящийся многоквартирный дом от Застройщика в дочернее Общество Застройщика.

4.5.10. На внесение изменений в проектную и исходно-разрешительную документацию на строительство многоквартирного дома, в том числе обусловленных передачей функций Застройщика дочернему Обществу Застройщика.

4.6. В соответствии с соглашением, достигнутым Сторонами в пункте 2.8 настоящего договора, Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на совершение Застройщиком всех необходимых действий по образованию нового земельного участка, который будет входить в состав общего имущества в многоквартирном доме после ввода его в эксплуатацию, путем раздела земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, его объединения, перераспределения, выдела и т.п., изменения разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков в порядке, установленном законодательством.

Стороны предусмотрели, что для совершения Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте договора, подписания Участником долевого строительства каких-либо дополнительных соглашений к договору, заявлений, направления юридически значимых сообщений по правилам статьи 165.1 ГК РФ не требуется, если иное прямо не предусмотрено требованиями законодательства Российской Федерации.

4.7. Участник долевого строительства вправе:

4.7.1. Уступить третьему лицу права требования по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав требований.

4.7.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих факт уплаты им цены договора.

4.8. Стороны настоящего договора имеют иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, 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 Российской Федерации.

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 настоящего 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.

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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), включая случаи передачи Объекта долевого строительства на основании одностороннего передаточного акта, 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 апреля 2021 г.**

Обязательство по передаче Объекта долевого строительства должно быть исполнено Застройщиком в срок не позднее **30 мая 2021 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 в установленном порядке с соблюдением сроков, указанных в пункте 6.4 настоящего 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 Объект 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 настоящего договора.

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

Ключи от входной двери квартиры передаются Участнику долевого строительства после подписания им передаточного акта Объекта 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 собственности на земельный участок, 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 Застройщику согласие на совершение действий, направленных на образование нового земельного участка (участков) из существующего способами и в порядке, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, 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 строительстве, заключенным в отношении расположенных на земельном участке объектов, распространяется на весь образуемый земельный участок.

Стороны договорились, что на иные объекты недвижимости, не указанные в проектной декларации (пункт 1.4 настоящего договора), которые будут созданы Застройщиком на земельном участке, указанном в пункте 1.1 настоящего договора, без привлечения денежных средств Участника долевого строительства, залог распространяться не будет.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на возможное уменьшение площади земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, в случае, указанном в пункте 4.6 настоящего договора, и образование земельного участка под многоквартирным домом, необходимого для его обслуживания и эксплуатации, который будет входить в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного под многоквартирным домом, и государственной регистрации Застройщиком прав на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

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.

7.4. Участник долевого строительства как залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, настоящим дает Застройщику согласие в том числе без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п. на совершение действий, необходимых для перехода права собственности на земельный участок, в том числе на внесение земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, в уставный капитал дочернего Общества Застройщика. Получения дополнительного письменного согласия от Участника долевого строительства на совершение указанных действий не требуется.

## **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 Российской Федерации 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 такому 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 выполнения 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 Российской Федерации. Расторжение договора, за исключением прямо предусмотренных федеральным законом случаев и оснований, в силу которых Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора, 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 настоящего 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 настоящего договора, производится Застройщиком через 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.

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) рабочих 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. Подписывая настоящий договор, 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 ими 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. При разделе земельного участка Участник долевого строительства сохраняет право общей долевой собственности на образуемый в результате раздела земельный участок, на котором располагается многоквартирный дом, в состав которого входит Объект долевого строительства. На земельный участок, свободный от многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, право собственности возникает у Застройщика.

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

11.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

11.9. Настоящий договор с план-схемой составлен в \_\_\_\_ экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для передачи на хранение в Управление Росреестра по Пензенской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **12.1. Застройщик:**

**ООО "Специализированный застройщик "ИСК "Альянс"**, местонахождение: 440600, г. Пенза, ул. Московская, дом 73, офис 24, ИНН 5836652632, КПП 583601001, р/счёт № 40702810148000000290 в Пензенском отделении №8624 ПАО "Сбербанк" г. Пенза, БИК 045655635, кор.счёт № 30101810000000000635 .

По доверенности, выданной «03» августа 2020 г. нотариусом г. Пензы Фирсовым Алексеем Анатольевичем на бланке 58 АА 1379214, зарегистрировано в реестре за №58/55-н/58-2020-1-154

О.С. Терехов

### **12.2. Участник долевого строительства:**

---

План Объекта долевого строительства - квартиры № \_\_\_\_\_ в составе многоквартирного жилого дома строение №9 (по ПЗУ) со встроенными административными помещениями по адресу: с.Засечное Пензенской области Пензенского района, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий)

**Примечание:**

Графические обозначения сантехнического оборудования и элементов внутреннего водопровода и канализации нанесены на данную схему исключительно для обозначения входящих в состав Объекта долевого строительства помещений (жилая комната(ы), кухня, ванная комната/туалет либо совмещенный санузел). Разводка внутреннего водопровода и канализации выполняется в соответствии с проектной документацией, перечень подлежащего установке оборудования определяется договором.

**План Объекта долевого строительства - квартиры № \_\_\_\_\_  
в составе многоквартирного жилого дома строение №9 (по ПЗУ) со встроенными административными  
помещениями по адресу: с.Засечное Пензенской области Пензенского района, отображающий  
местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома**

**Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования.**

1. Основные характеристики строящегося (создаваемого) многоквартирного дома

1.1.	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
1.2.	Минимальное количество этажей в объекте	11
1.3.	Максимальное количество этажей в объекте	11
1.4.	Общая площадь объекта	16 073,6 кв.м
1.5.	Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасная система – стеновая (поперечные несущие стены – сборные железобетонные панели); наружные стены - мелкоштучный каменный материал (кирпич)
1.6.	Материал перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты
1.7.	Класс энергоэффективности	С (Нормальный)
1.8.	Сейсмостойкость	Менее 6 баллов

2. Ведомость отделки помещений в составе Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования

Наименование помещений	Вид отделки			
	Потолок	Оконные и дверные проемы	Стены и перегородки	Полы
Жилые комнаты, прихожие, внутриквартирные коридоры, кухни	Железобетонные многопустотные плиты, без отделки	Входная дверь в квартиру деревянная, межкомнатные двери не устанавливаются. Оконные блоки, балконные двери – из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами. Подоконник – из ПВХ.	Наружные стены – кирпич, с наружной стороны – утеплитель и облицовочный кирпич. С внутренней стороны – штукатурка. Внутренние стены – железобетонные панели 125 серии, газобетонные блоки, кирпич, штукатурка (черновая) по кирпичным участкам и газоблоку	<u>1-й этаж:</u> затирка, экструдированный пенополистирол, оклеечная гидроизоляция, цементно-песчанная стяжка <u>Типовой этаж:</u> затирка, звукоизоляционный слой (керамзитовый гравий с проливкой цементно-песчаным раствором), цементно-песчанная стяжка
Ванные, санузлы	Железобетонные многопустотные плиты, без отделки	Двери не устанавливаются.	Кирпич, штукатурка (черновая)	<u>1-й этаж:</u> затирка, плиты ТехноРуф, гидроизоляция, цементно-песчанная стяжка. <u>Типовой этаж:</u> затирка, гидроизоляция, звукоизоляционный слой (керамзитовый гравий с проливкой цементно-песчаным раствором), цементно-песчанная стяжка
Лоджии	Железобетонные многопустотные плиты, покраска	Без остекления	Ограждения – кирпич без отделки с внутренней стороны	Без отделки

**Внутренние инженерные сети в квартирах**

Наименование сети	Характеристика и оборудование	Приборы учета
Отопление	Отопление здания от газовой котельной, пристроенной к многоквартирному жилому дому №10 (по ПЗУ) со встроенными административными помещениями в с. Засечное Пензенской области, Пензенского района. Система отопления стояковая, с верхней разводкой. Отопительные приборы - биметаллические радиаторы. Трубопроводы – стальные водогазопроводные. Для отопительной и гидравлической регулировки запорно-спускная арматура.	Общедомовой счетчик, установленный в ИТП.
Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная, оконные створки с режимом микропроветривания. На верхних этажах в вентканалах устанавливаются осевые вентиляторы.	Приборов учета нет
Газоснабжение	Прокладка газопровода открытая, над дверными и оконными проемами. Ввод газопроводов в кухни первого и второго этажа. Газопровод – из стальных водогазопроводных труб. Установка в каждой квартире бытовой газовой плиты с их присоединением к газопроводу газовым металлическим шлангом сильфонного типа.	Установка в каждой квартире бытового газового счетчика.
ГВС	Прокладка стояков – в санузлах и кухнях квартир. Установка отводного крана до счетчика. Разводка по санузлам – открытая по стенам из полипропиленовых труб. Полотенцесушители от системы ГВС.	На каждом подключении к стоякам – счетчики горячей воды типа СГВ-15 в комплектации с фильтром
ХВС	Прокладка стояков – в санузлах и кухнях квартир. Установка отводного крана до счетчика. Прокладка стояков – в санузлах квартир. Разводка по санузлам – открытая по стенам из полипропиленовых труб.	На каждом подключении к стоякам – счетчики холодной воды типа СХВ-15 в комплектации с фильтром
Канализация	Трубопроводы – из полипропиленовых канализационных труб. Прокладка сетей и стояков открытая. В санузлах трубы прокладываются открыто над полом.	Приборов учета нет
Электроснабжение	Поквартирная разводка, установочная арматура – розетки, выключатели	Поквартирный учет – однофазные счетчики, установленные в этажных щитках в межквартирных коридорах
Телефон	Прокладка стояка в подъезде в щитах	Приборов учета нет
Интернет	Прокладка стояка в подъезде в щитах	Приборов учета нет
Телевидение	Прокладка стояка в подъезде в щитах	Приборов учета нет