

Договор участия в долевом строительстве

_____ года

город Пенза

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Весёловка-4», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Полежаевой Ирины Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован (-а) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

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 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: г. Пенза, ул. Тепличная, кадастровый номер 58:29:3011001:2513, площадью 6 324 м², Многоквартирный жилой дом выше 5 этажей в микрорайоне № 2 жилого района Кривоозерье-Веселовка г. Пензы. Строение № 6 (далее многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Класс энергоэффективности многоквартирного дома – А.

Кладка наружных стен выполняется из силикатного утолщенного рядового полнотелого кирпича (толщиной 510 и 640 мм) на цементно-песчаном растворе с утеплением снаружи пенополистирольными плитами с расщечками из минераловатных плит толщиной 120 мм.

Полэтажные перекрытия выполняются из сборных железобетонных пустотных плит.

Общая площадь многоквартирного дома – 12 187 кв.м.

Этажность многоквартирного дома – 11.

Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства № 12/18 от 20.02.2018г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, дата регистрации 05.03.2018г., номер регистрации 58:29:3011001:2513-58/001/2018-1;

- Разрешения на строительство № 58-29-013-2020 от 30.03.2020 года, выданного Администрацией города Пензы, с изменениями;

- Проектной декларации № 58-000265 от 07 мая 2020 года, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3. Федерального Закона «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 N 214-ФЗ (<https://наш.дом.рф/>), со всеми изменениями и дополнениями к ней;

- Заключения Госжилстройтехинспекции Пензенской области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным пунктами 1, 2-6 и 8 части 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 10 от 25 мая 2020 года.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является жилое помещение - квартира:

| Строительный номер | Тип | Этаж | Подъезд | Проектная площадь | | Проектная площадь помещений |
|--------------------|--------|------|---------|-------------------|--------------|---|
| | | | | Общая | из нее жилая | |
| | -КОМН. | | | кв.м. | кв.м. | Комната- кв.м., кв.м. Кухня- кв.м. Сан.узел- кв.м., кв.м. Прихожая- кв.м. Лоджия – кв.м. |

Общая проектная площадь квартиры с учётом понижающих коэффициентов балконов и лоджий составляет [] кв. м. Расчетная площадь квартиры для определения ее стоимости составляет [] кв.м. (далее – Объект долевого строительства).

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

По окончании строительства адрес многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Пензенской области, а номер квартиры - по экспликации к поэтажному плану.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства, подлежащие уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, в размере, порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принять Объект долевого строительства в собственность.

1.6. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесённых Участником долевого строительства на строительство многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, и суммой затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика.

1.7. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением следующей отделки и установкой следующего оборудования:

- приобретение и установка оконных и балконных блоков из ПВХ с установкой отливов, без установки подоконников;
- входная металлическая дверь;
- устройство внутриквартирных перегородок согласно проекту;
- черновая отделка стен;
- водопроводные стояки ГВС и ХВС с установкой запорной арматуры, приборов учета и устройства внутриквартирного пожаротушения, без разводки по квартире;
- канализационные ПВХ стояки с заглушками без разводки по квартире и установки сантехприборов;
- система отопления с установкой отопительных приборов согласно проекту;
- приобретение и установка электрического счетчика с вводом электрической сети в квартиру, без разводки по квартире и установки розеток, выключателей, патронов и пр.;
- устройство конструкции полов в отапливаемых помещениях согласно проекту, без покрытия;
- система газоснабжения с установкой газовой плиты и прибора учета;
- вентиляция естественная.

Иные строительные и отделочные работы, установка иного оборудования, в том числе установка межкомнатных дверей, поквартирная разводка слаботочных сетей (радио, телефон, интернет, кабельное телевидение и пр.), устройство конструкции полов в неотапливаемых помещениях, отделочные работы лоджий не выполняются и не входят в стоимость Объекта долевого строительства. Указанные в настоящем абзаце работы, а также иные работы, предусмотренные проектом многоквартирного дома, но не входящие в стоимость Объекта долевого строительства, выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет после подписания акта приема-передачи.

1.8. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в Долевом строительстве многоквартирного дома в отношении Объекта долевого строительства, указанного в настоящем договоре.

Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

1.9. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок не позднее 4 квартала 2021 года.

2. Цена договора. Срок и порядок оплаты.

2.1. Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Указанная в п.2.1. цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

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

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- Объект долевого строительства: жилое помещение – квартира:

| Строительный номер | Тип | Этаж | Подъезд | Проектная площадь | | Проектная площадь помещений |
|--------------------|--------|------|---------|-------------------|--------------|--|
| | | | | Общая | из нее жилая | |
| | -комн. | | | кв.м. | кв.м. | Комната- кв.м., кв.м. Кухня- кв.м. Сан.узел- кв.м., кв.м. Прихожая- кв.м. Лоджия- кв.м. |

Общая проектная площадь квартиры с учётом понижающих коэффициентов балконов и лоджий составляет _____ кв. м. Расчетная площадь квартиры для определения ее стоимости составляет _____ кв.м.

- депонируемая сумма, порядок ее формирования _____.

- срок внесения депонируемой суммы – 10 (десять) дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

- срок условного депонирования: по 30 июня 2022 года.

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Бенефициара: р/с 40702810612240001527 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Нижнем Новгороде.

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, дом 2, стр.4, адрес электронной почты info@open.ru, номер телефона 8 800 444-44-00 (далее по тексту также – Эскроу-агент, уполномоченный банк).

Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных настоящим Договором, Депонент обязуется предоставить Эскроу-агенту в Заявлении на открытие счета эскроу, в соответствии с п.2.4 настоящего Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2.4. Участник долевого строительства обязуется не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации настоящего договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

2.5. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации настоящего договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

2.6. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.7. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.8. Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в ЕИСЖС вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае если это предусмотрено кредитным договором.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. Представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 4.2. договора, по акту приема - передачи.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства пригодным для использования в качестве жилого помещения с выполнением отделки и установкой оборудования согласно п.1.7. настоящего договора, которые соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора по основаниям, указанным в п.9.4. настоящего договора.

3.2.2. Внести в проект многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.3. Иметь иные права в соответствии с законодательством РФ, настоящим договором.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить цену настоящего договора путем внесения Депонируемой суммы в размере и в сроки, указанные в п. 2.3. настоящего договора, на открытый в Банке счет эскроу.

3.3.2. В установленный настоящим договором срок принять Объект долевого строительства от Застройщика. В случае неявки Участника долевого строительства в указанный срок для подписания акта приема-передачи обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается исполненным надлежащим образом.

3.3.3. Одновременно с принятием Объекта долевого строительства заключить договор на оказание коммунальных услуг, услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с управляющей организацией либо с организацией иного наименования, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом, и вносить плату за коммунальные услуги, а также плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства и коммунальные услуги возникает у

Участника долевого строительства с момента передачи ему Застройщиком после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче (в том числе, по одностороннему акту, составленному Застройщиком в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора).

При этом Застройщик не оказывает услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и не является поставщиком коммунальных услуг.

3.3.4. Без письменного согласия Застройщика не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных систем в Объекте долевого строительства до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

С момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства производить указанные выше действия исключительно в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством РФ и при условии получения согласования управляющей организации либо организации иного наименования, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом.

3.3.5. В срок не более 15 (пятнадцати) календарных дней информировать Застройщика об изменениях в личных данных.

3.3.6. Предоставить нотариальное согласие Супруги(-а) на заключение Договора участия в долевом строительстве до его государственной регистрации.

3.3.7. Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обратиться совместно с Застройщиком в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области для государственной регистрации настоящего договора.

3.3.8. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

3.3.9. В случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены настоящего договора не на открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 2.3. настоящего договора специальный счет эскроу, а на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования от Застройщика возместить последнему сумму уплаченной им банковской комиссии за возврат таких ошибочно перечисленных денежных средств Участнику долевого строительства.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Осуществить за свой счёт оформление права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.4.2. В любой момент до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном пунктом 9.3. настоящего договора. В данном случае расторжение договора является правом, а не обязанностью Застройщика.

3.4.3. При наличии оснований, предусмотренных 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 N 214-ФЗ, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

3.4.4. Требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, установленных частью 1.1. статьи 9 Федерального закона «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 N 214-ФЗ. При этом Стороны согласовали допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства – изменение не более, чем на 5%.

3.4.5. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома

в эксплуатацию. При этом стороны согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др.), отделку элементов фасадов здания и пр., выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов вне зависимости от даты получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 60 (шестидесяти) дней с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (п.1.9. настоящего договора), но не позднее 01 марта 2022 года при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства и обязательства, указанного в п.3.3.3. настоящего договора. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик обязуется направить Участнику 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, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Указанное сообщение считается в любом случае полученным Участником долевого строительства не позднее 7 (семи) календарных дней (при доставке по г. Пенза) и 14 (четырнадцать) календарных дней (при иногородней доставке) с даты его отправки по адресу, указанному в настоящем договоре.

4.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика обязуется принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения лично, через уполномоченного представителя, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства либо его представителя от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пунктах 1.4., 1.7. настоящего договора.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, ремонтировать Объект долевого строительства, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом долевого строительства, поддерживать Объект долевого строительства в надлежащем состоянии (т.е. производить в нем уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Объекте долевого строительства, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламывать лоджии и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту

долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме (например, выводить из строя вентиля, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены, засорять канализацию строительными смесями, строительным мусором иными веществами, способствующими возникновению засоров, захламлять места общего пользования (коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы и т.п.), прокладывать электрические и иные провода в местах общего пользования и т.д.).

Гарантия на Объект долевого строительства, указанная в п. 5.2. Договора, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Объекте долевого строительства или многоквартирном доме (далее «Дефект») является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и общих помещений и имущества в многоквартирном доме, а также допущение бесхозяйственного отношения к Объекту долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме, предусмотренному предыдущим абзацем.

5.4. При выявлении возможного дефекта в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного Дефекта.

5.5. Если того требует характер возможного Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для устранения причин возможного Дефекта в течение 10 (десяти) рабочих дней. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и стороны составляют Акт обследования, в котором отражается порядок устранения возможного дефекта и срок устранения.

5.6. Застройщик не несёт ответственности за Дефекты в Объекте долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства и/или привлечёнными им третьими лицами.

5.7. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и/или естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в трехдневный срок.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

6.4. Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по настоящему договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

6.5. Договор (соглашение) об уступке прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенный до уплаты Участником долевого строительства цены договора без предварительного письменного согласия Застройщика, является недействительным в соответствии с положениями ст. 173.1, п. 1 ст. 391 ГК РФ.

6.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств и/или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные

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 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает по письменному требованию Застройщика (согласно п.7.8. настоящего договора) неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством РФ.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

7.6. Застройщик несёт ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом - Разрешения на ввод в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного многоквартирного дома техническим условиям. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

7.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.8. Все штрафные санкции по настоящему договору подлежат начислению и уплате только в случае предъявления Стороной, имеющей право на начисление санкций, соответствующего письменного требования (претензии).

8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства либо до составления Застройщиком в порядке, предусмотренном п.4.5. настоящего договора, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, несет Застройщик.

8.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются в течение 30 дней со дня их поступления.

При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа. При этом, если истцом выступает Участник долевого строительства и заявлен иск о защите прав потребителей, такой иск может быть предъявлен по выбору истца в суд по месту нахождения Застройщика; месту жительства или пребывания истца; месту заключения или исполнения настоящего договора. В иных случаях, споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

8.4. В случае необходимости выплат денежных средств Участнику долевого строительства, они производятся путём перечисления денежной суммы на счёт Участника долевого строительства. Застройщик имеет право не осуществлять выплаты по Договору до получения письменного уведомления от Участника долевого строительства обо всех реквизитах счета, необходимых для того, чтобы осуществить платёж Участнику долевого строительства.

8.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, для изготовления ключа электронной подписи и проведения процедур электронной регистрации Договора,

администрируемых любыми третьими лицами. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика предоставлять ему сведения об акциях, скидках, распродажах, презентациях, мероприятиях, поздравлениях, новостях строительной группы «Рисан», информационные и рекламные предложения Строительной группы «Рисан», о наличии задолженностей, просрочек платежей по настоящему договору, юридически значимые сообщения и уведомления путем рассылки SMS-уведомлений, рассылки по электронной почте в адрес Участника долевого строительства, а также посредством телефонной связи.

8.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельного участка (в том числе регистрацию обременений в отношении объектов инженерного обеспечения, организации подъездных путей, пешеходного сообщения, передачу земельного участка (права аренды земельного участка) в залог банку в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и иные обременения), указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности (аренды) Застройщика на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации прекращения залога у Участника долевого строительства на вновь образованные земельные участки, за исключением вновь образованного земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом. В случае раздела, объединения, выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельного участка залог, являющийся в силу закона обеспечением исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства, сохраняется только в отношении того образуемого земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом.

8.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего Договора Застройщиком Общего имущества в безвозмездное пользование, аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия настоящего Договора, но не более трех лет с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в целях установки на Общем имуществе оборудования связи, прокладки кабелей для организации возможности подключения Объекта долевого строительства к сетям телерадиовещания, телефонной и иной связи, в том числе для предоставления высокоскоростного доступа к сети Интернет по оптическому каналу. Иные условия предоставления Общего имущества в пользование, аренду третьим лицам определяются Застройщиком.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. В случае поступления от Участника долевого строительства предложения о

расторжении настоящего договора (п.3.4.2.) и при отсутствии возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соглашение к договору, определяющее порядок и условия такого расторжения.

9.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период) или просрочка платежа в течение более чем двух месяцев (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа) является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона «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 N 214-ФЗ.

9.5. В случае отказа Банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона «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 N 214-ФЗ.

9.6. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для представления в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

9.7. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик

**ООО «Специализированный застройщик
«Весёловка-4»**

440008, Пензенская область, г. Пенза,

ул. Захарова, д. 1, литер А, пом. 1

ИНН 5836658151/ КПП 583601001

ОГРН 1135836003654

Участник долевого строительства:

ФИО _____

_____ г.р.

зарегистрирован (-а) по адресу:

адрес для отправки корреспонденции:

паспорт _____

выдан «__» _____ Г.

код подразделения _____

тел. _____

e-mail _____

Генеральный директор

_____/И.В.Полежаева/

_____/_____/

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
от «__» _____ 202_ г.

Выкопировка из проекта
Многоквартирный жилой дом выше 5 этажей в микрорайоне № 2
жилого района Кривозерье-Веселовка г. Пензы. Строение № 6
по адресу: г. Пенза, ул. Тепличная

Квартира № __, этаж __, подъезд __

Местоположение объекта долевого строительства на этаже

Застройщик _____/И.В.Полежаева/

Участник долевого строительства _____/_____/