

Типовая форма договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо невыполнения застройщиком внутренней отделки и иных факторов. В некоторых случаях договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома может отличаться от указанного типового договора.

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Пенза

«__» _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Подогова Василия Назаровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

гр. _____, _____ г.р., паспорт РФ серии ____ № _____ выдан _____ г. _____ зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, на земельном участке с кадастровым номером **58:29:2014002:84**, площадью 2000 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Пензенская обл., Пенза г., Озерная ул., з/у № 113. (далее – многоквартирный дом, Объект строительства, Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики:

Вид: многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями

Назначение: жилое

Количество квартир: 64;

Количество этажей: 9;

Общая площадь здания: 5090 кв.м.;

Материал наружных стен: силикатный полнотелый полуторный кирпич;

Материал поэтажных перекрытий: сборные ж/б многопустотные плиты;

Класс энергоэффективности: высокий;

Класс сейсмостойкости: район строительства не сейсмоопасный.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Решения единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «СТК» № 1 от 28.04.2018 и Акта приема передачи имущества №б/н от 07.05.2018, о чем в Едином государственном реестре недвижимости « 11» мая 2018 года сделана запись регистрации N58:29:2014002:84-58/024/2018-7.
- Разрешения на строительство № 58-29-223-2018 от 07.06.2018 года, выданное Администрацией города Пензы;
- Постановления о внесении изменений в разрешение на строительство № 58-29-223-2018 от 07.06.2018 года № 1968/1 от 11.10.2019г. выданное Администрацией города Пензы;
- Проектной декларации от 03 сентября 2018 года, опубликованной 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, с изменениями и дополнениями к ней;
- Заключения Госжилстройтехинспекции Пензенской области № 43 от 28.12.2018г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона

от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, а так же получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

1.4. Объектом долевого строительства, подлежащим в соответствии с настоящим договором, передаче Участнику долевого строительства, является жилое помещение – квартира со следующими проектными характеристиками:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь (без учета балконов и лоджий, в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ), кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджий, балконов, кв.м.

Квартира – Объект долевого строительства имеет следующий состав помещений:

№ п/п	Назначение помещения	Проектная площадь помещения, кв.м.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства с учётом балконов и лоджий составляет ___ кв. м. Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства с учётом понижающих коэффициентов балконов и лоджий составляет ___ кв. м. (далее – Объект долевого строительства).

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого Объекта (Приложение №1), который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.4. Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, являются ориентировочными и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (в т.ч. фактические площади отдельных помещений) окончательно определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров, кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера в установленном порядке и отражается в Техническом плане здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей проектной площади Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.2.3. Договора. Последующее изменение фактической общей площади Объекта долевого строительства по окончании выполнения работ по его планировке (установке, переносу, демонтажу перегородок) и любых отделочных работ в Объекте долевого строительства, не является существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства и не является основанием для изменения Цены Договора.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта долевого строительства, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта долевого строительства при проведении обмеров органом технической инвентаризации и последующая государственная регистрация права собственности площади, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

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 Договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принять Объект долевого строительства в собственность.

1.6. Денежные средства, подлежащие уплате Участником долевого строительства в соответствии с п. 2.1. Договора, используются Застройщиком на цели, предусмотренные ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. N 214-ФЗ.

1.7. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств,

внесённых Участником долевого строительства в соответствии в п. 2.1. Договора, и долей затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, приходящейся на Объект долевого строительства, пропорционально отношению его цены к цене всего Объекта, при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика.

Техническое состояние Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, на момент передачи Участнику долевого строительства включает в себя:

- остекление окон с использованием ПВХ профиля согласно проекта;
- металлическую входную дверь;
- устройство внутриквартирных перегородок согласно проекта;
- приборы учета ГВС, ХВС, электроэнергии;
- водопроводные стояки с установкой шарового крана с заглушками без трубных разводов для подключения сантехприборов и без установки сантехприборов. Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехприборы не устанавливаются;
- канализационные ПВХ стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками. Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехприборы не устанавливаются;
- ввод электрической сети, без разводки, без установки патронов, выключателей, розеток, силового оборудования, осветительного оборудования;
- отопительные стояки с установкой радиаторов согласно проекта, без установки термодатчиков;
- внутриквартирную подготовку под штукатурку несущих (капитальных) стен;
- подготовку под выравнивающую стяжку пола.
- отделка стен лоджии – подготовка под штукатурку клеевым составом.

Качество вышеуказанных работ должно соответствовать Техническому стандарту ООО «СТК» от 26.03.2019г.. Указанный технический стандарт размещен в сети Интернет на сайте <http://домнаозерной.рф>

Техническое состояние и стоимость Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства не включает в себя:

- отделочные работы по стенам, откосам, потолку, работы по устройству полов согласно требований СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия;
- внутриквартирное санитарно-техническое оборудование;
- внутриквартирную отделку потолка (бетонная плита – монолитное железобетонное перекрытие);
- установку подоконной доски;
- отделку откосов;
- внутриквартирное силовое оборудование;
- внутриквартирное осветительное оборудование;
- внутриквартирную чистовую отделку и межкомнатные двери;
- стяжку пола лоджии и балкона.

Иные строительные и отделочные работы, установка иного оборудования, устройство конструкции полов в неотапливаемых помещениях не выполняются и не входят в стоимость Объекта долевого строительства.

Указанные в настоящем пункте работы, а также иные работы, предусмотренные проектом многоквартирного дома, не входящие в стоимость Объекта долевого строительства, выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет после подписания акта приема-передачи.

Стороны пришли к соглашению, что материалы и сантехническое, электротехническое, газовое оборудование внутренней отделки определяются Застройщиком по своему усмотрению.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

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 СП в срок, не позднее 31.05.2021г. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

1.10. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в соответствии со ст.12.1 и ст.13 Закона. Подписывая Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке

других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права собственности на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

2. Цена договора. Срок и порядок оплаты.

2.1. Цена Договора составляет _____ (_____) руб.

2.2. Цена Договора определена Сторонами как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Денежные средства, указанные в п. 2.1. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить в течение 3 (трех) рабочих дней с даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Пензенской области, но не позднее «__» _____ 20__ г.

Днем исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства и днем осуществления расчета признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.3. Если в результате проведения замеров Объекта долевого строительства уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий, балконов, террас отклонилась более чем на один квадратный метр по сравнению с указанной в п.1.4 Договора общей проектной площадью Объекта долевого строительства без учета лоджий, балконов, террас, то окончательная стоимость Объекта капитального строительства изменяется пропорционально отклонению фактической площади от проектной. В случае увеличения стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства производит окончательную оплату Застройщику с учетом ранее уплаченных им сумм и окончательной стоимости Объекта долевого строительства, а в случае уменьшения стоимости Объекта долевого строительства Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства, если ранее они были уплачены Участником в большем, по сравнению с окончательной стоимостью Объекта долевого строительства, размере.

2.4. Окончательная стоимость Объекта долевого строительства указывается в акте приема - передачи Объекта долевого строительства, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью Договора.

2.5. Участник долевого строительства производит оплату в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

ООО «СТК»

ИНН 5836686776 КПП 583601001

Расчетный счет 40702810729170002042

в ФИЛИАЛЕ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000824

БИК 042202824

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. До государственной регистрации настоящего договора произвести уплату отчислений (взноса) в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты граждан – участников долевого строительства».

3.1.4. Представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации Договора и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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

3.1.6. Передать Объект долевого строительства пригодным для использования для использования по назначению с выполнением отделки и установкой оборудования согласно 1.7 Договора, которые соответствуют обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов, внутренних технических

регламентов Застройщика, проектной документации.

3.1.7. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение 5 (пяти) дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

3.2. Застройщик имеет право:

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

3.2.2. Внести в проект многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства незначительные 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. Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии соблюдения обязательной процедуры их согласования соответствующими государственными и негосударственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ, но с обязательным соблюдением требуемой процедуры уведомления необходимых государственных и негосударственных органов и организаций.

3.2.4. Иметь иные права в соответствии с законодательством РФ, Договором.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором.

3.3.2. В установленный 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. 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. До момента государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого, Участник долевого строительства обязуется без письменного согласия Застройщика не производить в Объекте долевого строительства работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения элементов инженерных систем и т.д.), а также не производить в Объекте долевого строительства и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

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.

Одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства, у Участника долевого строительства, в соответствии со ст. 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее

принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

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 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Договора обратиться совместно с Застройщиком в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области для государственной регистрации Договора.

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

3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

3.3.10. В случае уступки Участником долевого строительства права требования неустойки (пени) и иных штрафных санкций по Договору третьим лицам без уступки остальных прав требований по Договору получить письменное согласие Застройщика.

3.3.11. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

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

3.3.13. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Объект долевого строительства, указанной в п. 1.4. Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 2.3. Договора.

3.3.14. Самостоятельно отслеживать изменения, вносимые в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. В любой момент до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном п. 9.3. Договора. В данном случае расторжение Договора является правом, а не обязанностью Застройщика.

3.4.2. 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 30.12.2004г. N 214-ФЗ, в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

3.4.3. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, установленных ч. 1.1. 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 30.12.2004г. N 214-ФЗ. При этом Стороны согласовали допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства – изменение не более чем на 5%.

3.4.4. 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.1.10 настоящего договора) при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства и обязательства, указанного в п.3.3.3. Договора. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства уведомление 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 уведомление считается в любом случае полученным Участником долевого строительства не позднее 7 (семи) календарных дней (при доставке по г. Пенза) и 14 (четырнадцати) календарных дней (при иногородней доставке) с даты его отправки по адресу, указанному в настоящем договоре.

Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте домнаозерной.рф

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 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 обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по 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 п.п. 1.4., 1.8. Договора.

5.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объект долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

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, не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме.

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 Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

6.4. Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по 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 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.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по 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 РФ» от 30.12.2004г. 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 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, организацией осуществляющей строительный надзор - Заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. 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 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. 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 рабочих дней со дня их поступления.

При недостижении 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 Договора. В иных случаях, споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

8.4. С момента государственной регистрации Договора и до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства либо до составления Застройщиком в порядке, предусмотренном п. 4.5. Договора, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора, находится в залоге у Участника долевого строительства.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 4 Договора, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

8.5. 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.

8.6. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на адрес электронной почты или мобильный телефон.

8.7. Подписанием 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 и иные обременения), указанного в п. 1.1 Договора, на

усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности 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.

8.8. Участник долевого строительства выражает свое согласие на предоставление в период действия Договора Застройщиком Общего имущества в безвозмездное пользование, аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия Договора, но не более 3 (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 Договора.

9.3. В случае поступления от Участника долевого строительства предложения о расторжении Договора (п.3.4.2.) и при отсутствии возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соответствующее соглашение к Договору. Если на момент подписания такого соглашения Участником долевого строительства были внесены денежные средства в счет оплаты объекта долевого строительства, Стороны в соглашении о расторжении Договора определяют условия расторжения Договора, а также порядок и сроки возврата денежных средств Участнику долевого строительства, при этом срок возврата не может быть менее 3 (трех) месяцев с даты государственной регистрации данного соглашения.

9.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по Договору более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения 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 РФ» от 30.12.2004г. N 214-ФЗ.

9.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) 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.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ООО «СТК»

Юридический адрес: 440008, г. Пенза, ул. Пушкина, д. 2 литера А, оф. 609

ИНН 5836686776 КПП 583601001

ОГРН 1185835006994 от 07.05.2018г.

Расчетный счет 40702810729170002042

в ФИЛИАЛЕ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000824

БИК 042202824

Генеральный директор: _____ (В.Н. Подогов)

М.П.

Участник долевого строительства:

Приложение № 1
к Договору об участии в долевом строительстве №
_____ от _____

№ квартир ы	Количество о комнат	Этаж	Общая проектная площадь (без учета балконов и лоджий, в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ), кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Площадь лоджий, балконов, кв.м.

Квартира – Объект долевого строительства имеет следующий состав помещений:

№ п/п	Назначение помещения	Проектная площадь помещения, кв.м.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства с учётом балконов и лоджий составляет ____ кв. м. Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства с учётом понижающих коэффициентов балконов и лоджий составляет ____ кв. м. (далее – Объект долевого строительства).

Подписи сторон
Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный
директор _____ В.Н. Подогов
м.п.
