

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома с встроенно-пристроенным магазином по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, район ул. Окружной

г. Пенза

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые технологии» (ООО «Новые технологии») ОГРН: 1075835003606, ИНН: 5835073086, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Михайлина Виталия Владимировича, действующего на основании Устава, 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 многоэтажного жилого дома с встроенно-пристроенным магазином по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, район ул. Окружной (далее - многоквартирный дом), расположенного на земельном участке кадастровый номер 58:29:3013005:3813.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3013005:3813 общей площадью 4793 +/- 24 кв.м принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи земельного участка в собственность от 20.08.2018 № 12740, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 58:29:3013005:3813-58/059/2018-4.

Разрешенное использование земельного участка: многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями, для многоквартирной застройки, малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

1.3. Строительство многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 58-29-063-2020, выданного Администрацией города Пензы 09.11.2020.

1.4. Застройщик гарантирует, что до заключения договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома им получено заключение Госжилстройтехинспекции Пензенской области от 18.03.2021 № ЗОС/058/58-000313 «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.5. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома (далее по тексту – проектная декларация), а также иные документы, обязанность по раскрытию которых для Застройщика установлена действующим законодательством об участии в долевом строительстве, размещены в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) наш.дом.рф и доступны для свободного ознакомления.

### 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, указанный в пункте 2.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять объект долевого строительства в собственность.

2.2. По окончании строительства и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства – **жилое помещение (квартиру)**, имеющую 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, площади балкона, подсчитываемого с понижающим коэффициентом 0.3.

2.3. 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.

2.4. 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, лоджии), а также местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, приводится в Приложении № 1 к Договору.

2.5. Стороны согласовали, что объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой инженерно-технологического 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 Договору.

Строительные и отделочные работы в жилом помещении, не указанные в Приложении № 2, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно после принятия объекта долевого строительства по передаточному акту.

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.

2.7. 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.

2.8. Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен Застройщиком и согласен с тем, что на земельном участке, указанном в пункте 1.1 Договора, могут быть созданы без привлечения денежных средств Участника долевого строительства иные объекты недвижимости, не указанные в проектной декларации, которые будут возводиться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.9. 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.

2.10. 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 Договора, и могут отличаться от указанных в настоящем Договоре.

### 3. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами

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

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

3.2.1. За счет собственных средств сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_ копеек - не позднее: (...) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2. За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее: (...) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства: (...) (указать кредитующий Банк и реквизиты Банка).

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые технологии»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_ копеек.

3.4. Участник долевого строительства обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии открыть счет эскроу в ПАО Сбербанк и перечислить цену Договора на открытый эскроу-счет в соответствии с пунктом 3.2 Договора.

В случае приобретения Объекта долевого строительства частично за счет федеральных, региональных или муниципальных средств по программе поддержки российских семей, имеющих детей, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней обратиться за перечислением денежных средств в уполномоченное учреждение.

3.5. 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.

3.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке эскроу-счет.

### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

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

4.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с законодательством о государственной регистрации недвижимости, предоставив в орган регистрации прав документы, обязанность предоставления которых возлагается на Застройщика.

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 Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока

обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства.

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В согласованном Сторонами порядке и способом обратиться 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 порядка и сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора.

4.2.3. Принять объект долевого строительства по передаточному акту в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства в письменной форме заявить об этом Застройщику в разумный срок, не позднее семи дней с момента их выявления.

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. В срок не позднее семи дней информировать Застройщика об изменениях в персональных данных, необходимых для исполнения настоящего Договора (в т.ч. фамилия, имя, отчество, адрес регистрации (проживания), используемый для направления корреспонденции).

4.2.7. После принятия объекта долевого строительства по передаточному акту обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества.

4.2.8. 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. Если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем пункте Договора, за период времени с момента передачи объекта долевого строительства по передаточному акту, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы.

4.2.9. 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.

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

4.2.11. 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, а также иные расходы, обусловленные согласованным Сторонами способом регистрации сделки.

4.2.12. 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.

4.2.13. 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 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 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 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.

Стороны предусмотрели, что для совершения Застройщиком действий, указанных в пунктах 4.5.1-4.5.4 Договора не требуется получения дополнительного согласия от Участника долевого строительства, заключения каких-либо дополнительных соглашений к Договору, а также направления Сторонами юридически значимых сообщений по правилам статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством.

4.6. Участник долевого строительства вправе:

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

4.6.2. Требовать от Застройщика предоставления документа (справки), подтверждающего полную или частичную уплату цены Договора.

## **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 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 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.7. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, 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 (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.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает 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.

6.2. Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее 31 декабря 2022 г.

Обязательство по передаче объекта долевого строительства должно быть исполнено Застройщиком в срок не позднее 30 июня 2023 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.

6.3. Застройщик с соблюдением сроков, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, обязан направить в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

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

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

Ключи от входной двери квартиры передаются Участнику долевого строительства после подписания им передаточного акта на объект 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 (дефекты) 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. 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 по передаточному акту.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.12. 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.

## **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 земельный участок, на котором ведется строительство многоквартирного дома, 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, которые будут созданы Застройщиком на земельном участке, указанном в пункте 1.1 Договора, без привлечения денежных средств Участника долевого строительства, залог распространяться не будет.

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

## **8. Ответственность Сторон**

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

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

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора соответствующее обстоятельство рассматривается как просрочка кредитора. В таком случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своих обязательств по 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 органом регистрации прав.

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

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

9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору, как они определены в пунктах 3.2, 3.3 Договора, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки платежа в течение более чем два месяца.

9.5. Расторжение Договора по основаниям, указанным в пункте 9.4 Договора, производится Застройщиком через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. 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.

## **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 претензий не установлены действующим законодательством.

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

## **11. Прочие условия**

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

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 письменной форме сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других) в срок не позднее семи дней с момента таких изменений. При отсутствии такого сообщения корреспонденция и платежи, направленные по реквизитам, указанным в Договоре, считаются направленными надлежащим образом, и Сторона, не сообщившая об указанных изменениях другой, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения.

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

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

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

1) План объекта долевого строительства на 2 листах (Приложение № 1);

2) Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования (Приложение № 2).

11.7. Настоящий Договор с приложениями изготовлен в \_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для передачи на хранение в орган регистрации прав (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области). Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## **12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**12.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые технологии»**

Место нахождения: Российская Федерация, г. Пенза

Адрес: 440000, Пензенская обл., г. Пенза, ул. Володарского, дом 84 А  
ОГРН: 1075835003606  
ИНН: 5835073086  
КПП: 583401001  
р/счёт: 40702810348000011432 в Пензенском отделении № 8624 ПАО Сбербанк,  
БИК: 045655635, кор. счёт: 30101810000000000635

Генеральный директор

Михайлин В.В.

**12.2. Участник долевого строительства:**

---

План объекта долевого строительства - квартиры № \_\_\_\_\_ в составе  
многоэтажного жилого дома с встроенно-пристроенным магазином по адресу: Пензенская обл.,  
г. Пенза, район ул. Окружной, отображающий в графической форме расположение по отношению друг  
к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат,  
помещений вспомогательного использования, лоджии)

**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 с встроенно-пристроенным магазином по адресу:  
Пензенская обл., г. Пенза, район ул. Окружной, отображающий местоположение объекта долевого  
строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

**Основные характеристики  
многоэтажного жилого дома с встроенно-пристроенным магазином по адресу: Пензенская обл.,  
г. Пенза, район ул. Окружной, 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	18
1.3.	Максимальное количество этажей в объекте	18
1.4.	Общая площадь объекта	14 019 кв.м.
1.5.	Материал наружных стен и каркаса объекта	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
1.6.	Материал перекрытий	монолитные железобетонные
1.7.	Класс энергоэффективности	В (Нормальный)
1.8.	Сейсмостойкость	5 и менее 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

**Внутренние инженерные сети в квартирах**

Наименование сети	Характеристика и оборудование	Приборы учета
Отопление		
Вентиляция		
Газоснабжение		
ГВС		
ХВС		
Канализация		
Электроснабжение		
Телефон		
Интернет		
Телевидение		