

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пенза

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «САН-Лико-Инвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Кадникова Олега Геннадьевича**, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Гражданин РФ: _____**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, при совместном именовании «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», в соответствии с Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании разрешения на строительство 58-29-001-2016 от 18 января 2016 года, выданного Администрацией г. Пензы, Застройщик осуществляет с привлечением других лиц строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по строительному адресу: город Пенза, проспект Победы, севернее велотрека «Сатурн» (далее - Дом) на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1006005:1255, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоквартирные жилые дома, в том числе с размещением на первом и/или втором этажах нежилых помещений, общая площадь 12 699 кв.м. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании:

- Договора аренды земельного участка № 83/10 от 19.04.2010 г., зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 29.05.2010 г. № 58-58-35/012/2010-480;
- Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от № 83/10 от 19.04.2010 г. от 21.12.2010, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области № 58 от 28.05.2013 г. № 58-58-35/018/2013-584;
- Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № 83/10 от 19.04.2010 г., от 21.02.2013 г., от 03.04.2014 г., от 17.12.2015 г., зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области от 25.12.2015 г. № 58-58/001-58/037/015/2015-2317/266.

На момент подписания настоящего договора:

- Проектная декларация опубликована Застройщиком на сайте <http://www.sun-liko.ru/> 25.01.2016 года.

1.2. Застройщик гарантирует, что строительство Дома осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.3. На момент подписания и заключения настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией на Дом, в том числе на Объект долевого строительства, разрешением на строительство Дома, проектной декларацией, а также гарантирует Застройщику, что является полностью дееспособным лицом, действующим от своего имени и в своих интересах.

1.4. Завершение строительства Дома и получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию осуществляется Застройщиком не позднее 18 апреля 2019 года.

1.5. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что он до заключения настоящего договора ознакомился со всей необходимой, полной, достоверной и удовлетворяющей их информацией:

- о наименовании, адресе, и режиме работы Застройщика
- о правовых основаниях строительства Жилого дома, а также о проекте строительства в соответствии со ст.21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214
- об объеме своих прав и обязанностей по договору
- о сроках и условиях строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и полной оплаты Участником долевого строительства цены договора передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный сторонами в п.2.2 настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

В соответствии с проектной документацией Дом обладает следующими характеристиками:

- вид – здание;
- назначение – жилой дом;
- количество этажей с учетом подвала составляет – 18-19 этажей;
- общая площадь – 37642,0 кв.м.;
- наружные стены выше нулевой отметки толщиной 200 мм выполнены из полнотелых газосиликатных блоков с утеплением с наружной стороны гидрофобизированными теплоизоляционными плитами и устройством вентилируемого фасада;
- наружные стены ниже нулевой отметки толщиной 200 мм – монолитные железобетонные из бетона В25 F75 с утеплением с наружной стороны теплоизоляционными плитами из экструзионного пенополистирола;
- перекрытия – монолитные железобетонные;
- оконные конструкции из ПВХ;
- класс энергоэффективности – А;
- сейсмостойкость отсутствует;
- благоустройство территории в соответствии с проектной документацией

2.2. Объектом долевого строительства, входящим в состав Дома и подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и оплаты Сторонами цены договора, по настоящему договору является жилое помещение (квартира):

Номер Квартиры стр.	Назначение квартиры	Количество комнат в квартире	Проектные площади квартиры (в квадратных метрах)			Этаж	Блок секция
			общая площадь квартиры (включая 50 % площади лоджии)	Площадь Квартиры	Жилая площадь квартиры		
-	жилое		кв.м.	кв.м.	кв.м.	-	-

(для целей настоящего договора - Объект долевого строительства).

В состав Объекта долевого строительства входит:

- жилая комната площадью ____ кв.м.;
- кухня площадью ____ кв.м.;
- коридор площадью ____ кв.м.;
- санузел площадью ____ кв.м.;
- лоджия площадью ____ кв.м.

2.3. В соответствии с проектной документацией на Дом Объект долевого строительства обладает следующими характеристиками:

- оконные конструкции из ПВХ;
- остекление лоджии;
- подготовка под полы - стяжка;

- шпакатурка стен, межкомнатные перегородки в соответствии с проектной документацией;
- подводка холодной, горячей воды, канализации без установки сантехнического оборудования;
- внутренняя квартирная разводка системы отопления с установкой отопительных приборов;
- выполнение электроснабжения, установка прибора учета;
- техническая подготовка для телефонизации и радификации квартиры;
- обеспечение технической возможности подключения к кабельному телевидению и получения доступа к Интернет-услугам;
- монтаж сетей электроснабжения для установки электрической плиты;
- благоустройство территории в соответствии с проектной документацией;

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

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего договора определяется как размер денежных средств, которые **Участник долевого строительства** оплачивает **Застройщику** для строительства квартиры и оказания услуг **Застройщика**, устанавливается сторонами в сумме _____ (_____) рублей.

3.2. Цена договора является фиксированной (твердой) и не подлежит изменению при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате, за исключением случаев, указанных в пункте 3.3. настоящего договора.

3.3. Стороны договорились, что согласованная Сторонами цена договора подлежит изменению в случае изменения планируемой общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмера органами технической инвентаризации, проведенной на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию. Измененная в соответствии с настоящим пунктом договора общая площадь Объекта долевого строительства признается согласованной Сторонами, и Стороны, при необходимости, производят соответствующие взаиморасчеты (к согласованной в настоящем договоре цене договора прибавляется сумма доплаты, либо вычитается сумма переплаты), на следующих условиях:

3.3.1. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмера более чем на 3% от площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора, цена договора подлежит уменьшению пропорционально изменению общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую 3 % от планируемой общей площади Объекта долевого строительства. Излишне уплаченные денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

3.3.2. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмера цена договора изменяется пропорционально увеличению общей площади Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату на основании данных технической документации.

3.4. Участник долевого строительства вносит указанные в п. 3.1. настоящего договора денежные средства путем перечисления на расчетный счет либо иным законным способом.

3.5. Сроки и условия внесения денежных средств:

- _____ (_____) рублей, за счет собственных средств, после государственной регистрации настоящего Договора в срок до « » _____ 201_ г.

3.6. Днем исполнения обязательства по оплате согласно п. 3.5. является день поступления суммы согласно сроков и условий внесения платежа, указанной в п. 3.5. настоящего договора на расчетный счет **Застройщика за текущий период**.

3.7. Днем полного исполнения обязательств по оплате считается день поступления полной суммы, указанной в п. 3.1. настоящего договора на расчетный счет **Застройщика**.

3.8. Цена договора уплачивается **Участником долевого строительства Застройщику** на возмещение затрат Застройщика на строительство Дома, в том числе Объекта долевого строительства, в частности затрат, понесенных Застройщиком на оплату (уплату) подрядных работ, материалов и оборудования, проектных и предпроектных работ, необходимых согласований и экспертиз, взносов на развитие инфраструктуры города в соответствии с учрежденными нормативами, части арендной платы по договору субаренды земельного участка, уплату налогов и других обязательных платежей, связанных со строительством Дома и исполнением условий настоящего договора.

3.9. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с условиями настоящего договора в распоряжении Застройщика останется неиспользованной уплаченная Участником долевого строительства часть цены договора, такая часть цены договора признается принадлежащей Застройщику (экономию Застройщика) и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

3.10. При неполном произведении расчетов Участником долевого строительства с Застройщиком право собственности Участника долевого строительства обременяется ипотекой в силу закона. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства, чье право обременяется ипотекой. О чем одновременно с передаточным актом составляется договор ипотеки между сторонами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязан:

4.1.1. Осуществить строительство Дома и ввести в эксплуатацию Дом в установленный в п. 1.4 настоящего договора срок.

4.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора, предоставив в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (Управление Росреестра по Пензенской области) документы, обязанность предоставления которых возлагается на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) Дома в соответствии с проектной документацией и настоящим договором, а также для компенсации своих расходов на рекламу и на оплату услуг фирм занимающихся привлечением покупателей и оформлением сделок в договорах на долево строительство.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в срок, указанный в п. 1.4 настоящего договора.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.1.6. В срок, установленный пунктом 6.1 настоящего договора передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанности по уплате цены договора.

4.1.7. Согласно действующему законодательству поставить на кадастровый и технический учет Объект долевого строительства с изготовлением кадастрового паспорта Объекта долевого строительства.

4.1.8. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

4.2.1. Принять долево участие в финансировании строительства и уплатить Цену договора в размерах и порядке, установленном Разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области

с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы в срок, не позднее одного месяца с момента его подписания.

4.2.3. До регистрации права собственности на квартиры не производить в квартирах без письменных разрешений и согласований Застройщика работы по переустройству и перепланировке квартир. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления. В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в квартирах, необходимые изменения и согласования проектной документации Жилого дома, а также сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан компенсировать все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности.

4.2.4. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в срок, предусмотренный настоящим договором.

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

4.2.6. Возместить расходы Застройщика, понесенные им, согласно п. 4.1.7. настоящего договора в течение 7 календарных дней с момента предоставления кадастрового паспорта (и счета выполненных работ).

4.2.7. Принять действия Застройщика, совершенные в порядке п.п. 4.3.2, 4.3.3 настоящего Договора.

4.2.8. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (Управление Росреестра по Пензенской области) с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы после подписания с Застройщиком передаточного акта.

4.2.9. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства, а также по уплате государственной пошлины за регистрационные действия.

4.2.10. До момента подписания акта приема-передачи квартир не производить никаких самовольных изменений в Объекте долевого строительства, в том числе не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков.

4.2.11. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее срока, указанного в п. 1.4. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан принять квартиры по передаточному акту в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, о чем Застройщиком Участнику долевого строительства направляется уведомление в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.12. В случае обнаружения недостатков в квартирах заявить об этом Застройщику немедленно и надлежащим образом (в письменной форме, путем направления соответствующего заявления Застройщику). Если Участник долевого строительства надлежащим образом не заявил Застройщику о имеющихся недостатках в квартирах, а также устранил их самостоятельно, без письменного уведомления Застройщика, Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику претензии о возмещении убытков за устранение недостатков.

4.2.13. С момента истечения срока на приемку Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором и законодательством РФ, подписания направления на вселение и получения ключей от квартир, нести бремя расходов на содержание Объекта долевого строительства, в т.ч. ее охрану, и общего имущества в Жилом доме в доле, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства, а также оплачивать коммунальные услуги, приходящиеся на Объект долевого строительства, на основании установленных расценок и тарифов.

4.2.14. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Дома в установленном порядке.

4.3.2. Без специального согласования с Участником долевого строительства возводить (располагать) на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора другие строения.

4.3.3. Без специального согласования с Участником долевого строительства проводить межевание (в том числе разделение и присоединение (объединение) любых земельных участков) земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

4.3.4. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Дома других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

4.3.5. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома без предварительного согласования с Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.3.6. Осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1006005:1255, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

4.3.7. Санкционировать возможность доступа Участника долевого строительства к Объекту долевого строительства путем оформления Акта предоставления доступа.

4.3.8. Застройщик вправе предоставлять персональные данные Участника долевого строительства третьим лицам исключительно в целях оказания услуг технической поддержки, а также в статистических, маркетинговых, рекламных и иных целях.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату цены договора.

4.4.2. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и (или) настоящим договором.

4.4.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объектов долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-84-2334/16 от 14 ноября 2016 г. в страховой организации (далее – Страховщик): ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании (Лицензия на осуществление страхования СИ № 3492) и удовлетворяющей установленным законом обязательным требованиям.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи Застройщиком жилого помещения Участнику долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на то, что Застройщик вправе осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1006005:1255, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

4.6. С учетом ипотеки в силу закона, Участник выражает полное и безоговорочное согласие без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п. на следующее:

- отчуждение объектов недвижимости в составе многоквартирного дома Застройщиком, права на которые будут зарегистрированы им на свое имя после сдачи дома в эксплуатацию;

- раздел земельного участка, (после проведения которого будут образованы новые участки) принадлежащий Застройщику на праве собственности либо аренды, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и в составе которого находится Объект долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, в том числе фамилии, имя, отчество, города проживания, контактного телефона, адреса электронной почты, места работы, должности, собственного изображения, осуществление со всеми указанными персональными данными следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление или изменение), использование, распространение (в том числе, передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, передача, в том числе трансграничная передача, размещение в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте Застройщика, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством.

Обработка данных может осуществляться с использованием средств автоматизации, так и без их использования (при неавтоматической обработке). При обработке персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки.

5. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с предварительного письменного согласия Застройщика.

5.2. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания «Сторонами» передаточного акта о передаче объекта долевого строительства с согласия «Застройщика» и при условии оплаты «Участником долевого строительства» цены договора и иных причитающихся «Застройщику» платежей, включая штрафы и неустойку.

5.3. Уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением, подписываемым Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве условия такой перемены. В случае, если уступка прав требования по договору оформлена двусторонним соглашением, подписанным Сторонами и третьим лицом, то Участник долевого строительства в срок не позднее 3-х дней с момента государственной регистрации соглашения/договора об уступке прав требования по настоящему договору обязан письменно уведомить Застройщика о произошедшей уступке прав требования и перемене лиц в обязательстве путем направления копии соглашения/договора об уступке прав требования.

5.4. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (Управление Росреестра по Пензенской области), расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и (или) третье лицо.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по договору (в том числе п. 6 настоящего договора). Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства оформляется актом приема-передачи, подписываемым Сторонами. Передача Объекта долевого строительства должна быть начата не позднее чем через два месяца с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и окончена в срок до восемнадцатого октября две тысячи девятнадцатого года. Досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства допускается.

6.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение двух дней с даты, указанной в уведомлении и принять его в течение двух рабочих дней.

6.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок или при отказе Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом Стороны согласовали, что свидетельством надлежащего качества, подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, его соответствия указанным выше требованиям будет являться ввод Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

6.7. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков силами Застройщика в разумный срок.

6.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если эти недостатки возникли 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

6.10. В случае смерти гражданина – участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

7.1. После принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе заключить договор на техническое обслуживание с управляющей организацией, либо принять решение по вопросу членства в ТСЖ.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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 и строящийся Дом признаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение надлежащего исполнения обязательств Застройщика.

8.2. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору является страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.4. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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.

8.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате цены договора Застройщик не считается просрочившим исполнение своих обязательств по настоящему договору.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства установленный настоящим договором срок, и при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартир, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере **5 (Пять) процентов от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора.**

8.7. В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 4.2.3., Участник долевого строительства обязан

уплатить Застройщику неустойку в размере **5 (Пять) процентов от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора.**

8.8. В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 5.3. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере **3 (Три) процента от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора.**

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

9.3. Сроки исполнения обязательств по настоящему договору переносятся соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (Управление Росреестра по Пензенской области).

10.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, либо при досрочном его расторжении.

10.3. Досрочное расторжение настоящего договора производится по взаимному согласию Сторон либо в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. При досрочном расторжении настоящего договора по взаимному согласию Сторон Застройщик обязан вернуть сумму денежных средств, фактически внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором, в течение шестидесяти рабочих дней с момента расторжения договора, а в иных случаях досрочного расторжения - в срок, предусмотренный действующим законодательством РФ.

10.5. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства с последнего удерживается фактически понесенные расходы Застройщика в размере **3 (Три) процента от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора.**

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

11.2. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других). При отсутствии такого сообщения, корреспонденция, направленная по реквизитам, указанным в настоящем договоре, считается отправленной по надлежащему адресу, и Сторона, не сообщившая об указанных изменениях другой, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения.

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

12.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.4. Участник долевого строительства 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 Страховщику, необходимых для идентификации данного лица в качестве выгодоприобретателя по договору страхования. Обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения настоящего договора, а также заключаемого в соответствии с требованиями действующего законодательства договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

12.5. К настоящему договору прилагается план-схема Объекта долевого строительства (Приложение 1).

12.6. Настоящий договор с план-схемой составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон один для передачи на хранение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «САН-Лико-Инвест»,

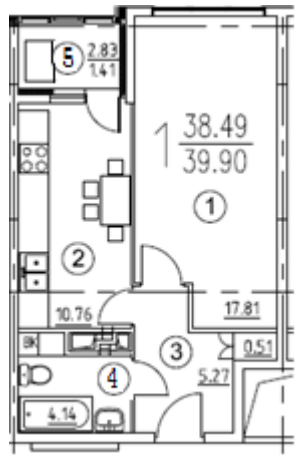
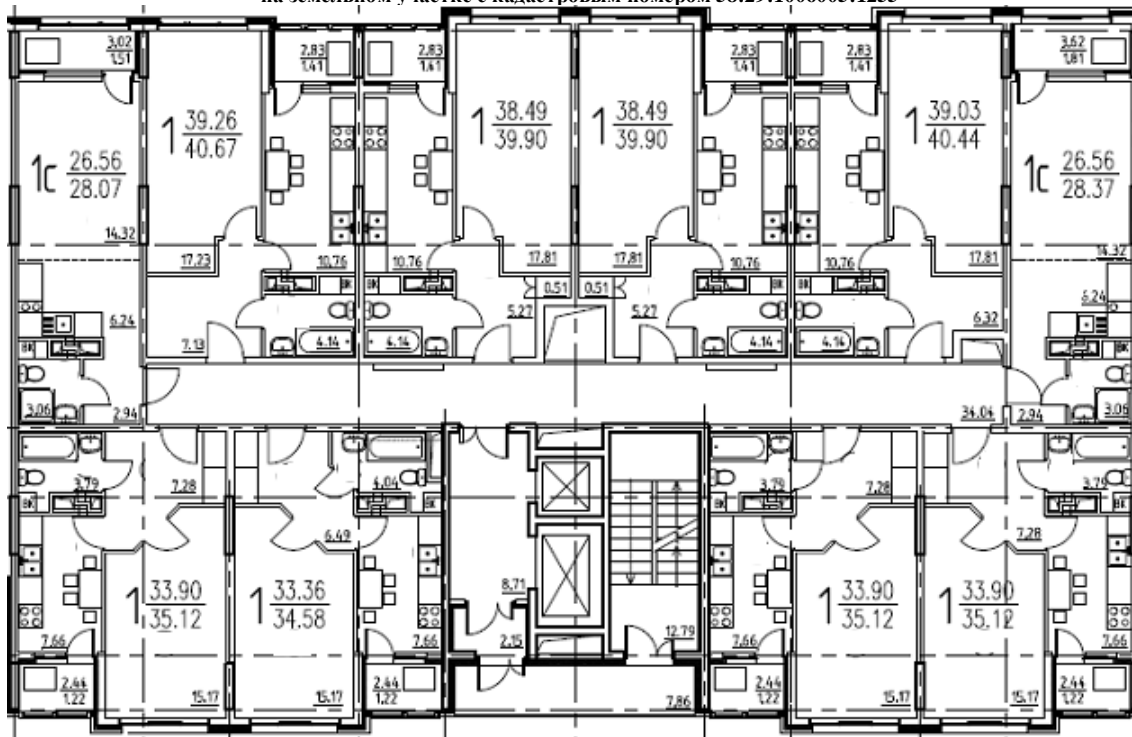
440047, г. Пенза, улица Ульяновская 1, ком 105,106А.
ОГРН 1075835001351, ИНН 5835070945, КПП 583501001,
р/с. 40702810800930000824,
к/с 30101810545250000503,
БИК 044525503
АО «СМП БАНК» г. Москва.
21-50-51 отдел продаж.

_____ (подпись)

_____ (расшифровка)

_____/Кадников О.Г./

ПЛАН
однокомнатной квартиры стр. расположенной на этаже блок-секции № жилого дома со встроенными нежилыми
помещениями и подземной автостоянкой по строительному адресу: город Пенза, проспект Победы, севернее велотрека «Сатурн»
на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1006005:1255



- 1 - жилая комната площадью ____ кв.м.;
- 2 - кухня площадью ____ кв.м.;
- 3 - коридор площадью ____ кв.м.;
- 4 - санузел площадью ____ кв.м.;
- 5 - лоджия площадью ____ кв.м.

Общая проектная площадь (с учетом 1/2 лоджии) - 39,90 кв.м.
Общая площадь квартиры (без учета холодных помещений) – 38,49 кв.м.
Жилая площадь – 17,81 кв.м.

/Кадников О.Г./

(подпись)

(расшифровка)

(подпись)