

Договор участия в долевом строительстве № ДУ- /18

г. Пенза

« » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Пензагорстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Куликова Вячеслава Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Ново-Казанская 7а, кадастровый номер 58:29:2009016:70, площадь 5090,00 м² многоквартирный жилой дом выше 5-ти этажей (далее многоквартирный дом) общей площадью 19 298,91 м² и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Класс энергоэффективности многоквартирного жилого дома - В+ «Высокий», сейсмостойкость здания для данного региона не определяется, нормативные требования по сейсмостойкости соблюдены.

Кладка стен выполняется из полуторного силикатного кирпича по ГОСТ-379-95, марки М100, М150 с утеплением снаружи минераловатными плитами по системе «Сарарол Саратект WDVS-A», в соответствии с Проектной декларацией. Поэтажные перекрытия выполняются из сборных круглопустотных железобетонных плит 220 мм.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- договора купли-продажи земельного участка от 01.03.2017г. № б/н, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 15.03.2017 г. сделана запись регистрации № 58:29:2009016:70-58/036/2017-1

- Разрешения на строительство № 58-29-219-2017 от 05.07.2017 года, выдано Администрацией г. Пензы.

- Изменение в разрешении на строительство № 58-29-219-2017 от 05.07.2017 года, выдано Администрацией г. Пензы, на основании постановления № 1140 от 28.06.2018 г.

- Проектной декларации от 7 сентября 2017 года опубликованной на сайте: <http://penzagorstroj.ru>, со всеми изменениями и дополнениями к ней.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является квартира:

Строительный номер	Тип	Этаж	Проектная площадь, м2		Проектная площадь помещений
			Общая	из нее жилая	
					Комната 1 – Комната 2 – Комната 3 – Кухня – Коридор – Санузел – Туалет – Лоджия 1 – Лоджия 2 –

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

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

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

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

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принять Объект долевого строительства в собственность. Указанная сумма складывается из стоимости строительства и оплаты услуг Застройщика.

1.6. Указанная в п. 1.5. сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство

(создание) многоквартирного дома (в том числе выполнение в полном объеме строительно-монтажных работ, оказание услуг по техническому надзору и иных услуг, работ по благоустройству прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство), а также:

- затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома (в том числе затраты по арендной плате);
- затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- иных затрат, предусмотренных ст. 18 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 и необходимых для строительства (создания) многоквартирного дома.

1.7. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесённых Участником долевого строительства на строительство многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.5. Договора, и суммой затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, является доходом Застройщика, связанным с выполнением функции заказчика-застройщика.

1.8. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой оборудования на условиях настоящего договора, а именно осуществляется следующая отделка помещения и установка оборудования:

- приобретение и установка оконных и балконных блоков из ПВХ с установкой отливов и подоконников;
- входная дверь;
- водопроводные стояки ГВС и ХВС с установкой запорной арматуры, приборов учета и пожарных кранов, с разводкой по квартире;
- канализационные ПВХ стояки с заглушками без разводки по квартире и установки сантехприборов;
- система отопления с установкой отопительных приборов согласно проекта;
- приобретение и установка электрического счетчика с вводом электрической сети в квартиру, с разводкой по квартире и установкой подрозетников;
- вентиляция естественная;
- черновая отделка стен и внутриквартирных перегородок;
- черновая стяжка из цементно-песчаного раствора

Проведение иных строительных и отделочных работ, установка иного оборудования, в том числе установка межкомнатных дверей, конструкция полов, поквартирная разводка слаботочных сетей (радио, телефон, интернет, кабельное телевидение и пр.) не выполняется и не входит в стоимость Объекта долевого строительства. Указанные в настоящем абзаце работы, а также иные работы, предусмотренные проектом многоквартирного дома, но не входящие в стоимость Объекта долевого строительства, выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет после подписания акта приема-передачи.

1.9. Стороны согласны, что инвентарная площадь квартиры по техническому плану Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области в расчет суммы инвестирования строительства жилого дома сторонами не принимается, и стороны не будут иметь друг к другу материальных и финансовых претензий в случае расхождения проектной общей площади Объектов долевого строительства с данными кадастрового учета Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

1.10. 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.

1.11. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок не позднее 3 квартала 2019 года.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

- 2.1. Расчеты за квартиру производятся Участником долевого строительства за счет собственных средств.
- 2.2. Все денежные суммы по настоящему Договору, определяются в российских рублях. Все расчеты между сторонами производятся в российских рублях.
- 2.3. Расчеты по настоящему договору производятся в следующем порядке:
Участник долевого строительства уплачивает сумму в размере:
- _____ после государственной регистрации настоящего договора, до ввода объекта строительства в эксплуатацию.
- 2.4. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания

Объекта долевого строительства, определенный в п.1.5. договора, является фиксированным и изменению не подлежит.

2.5. Участник долевого строительства производит оплату денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

ООО «Пензагорстрой»

Юридический адрес: 440000, г. Пенза, ул. Бакунина, д.20Б\34, литер А, офис 6

ОГРН 1175835002243

ИНН 5836680911, КПП 583601001

р/с 40702810415000003230

к/с 30101810600000000718

в Пензенском РФ АО «Россельхозбанк»

БИК 045655718

2.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на расчетный счет.

2.7. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства должен подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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. За три дня до государственной регистрации настоящего договора произвести обязательные отчисления (взносы) в компенсационный Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства (далее-Фонд), в соответствии с ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для 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 **пунктом 4.2.** договора, по акту приема - передачи.

3.1.6. Передать Объект долевого строительства пригодным для использования в качестве жилого помещения с выполнением отделки и установкой оборудования согласно п.1.8. настоящего договора, которые соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа в течение более чем двух месяцев или систематического (то есть, нарушения сроков внесения платежа более чем 3 раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев) нарушения сроков внесения платежей расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче (в том числе, по одностороннему акту, составленному Застройщиком в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора).

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

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

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

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

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

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

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Осуществить за свой счёт либо оплатить Застройщику стоимость услуг по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

3.4.3. При наличии оснований, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

3.4.4. Отказаться от исполнения настоящего договора в случае существенного изменения проектной документации, при этом Стороны договариваются, что существенным является такое изменение проектной документации, которое привело к увеличению этажности многоквартирного дома или к превышению допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4 или перевод жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства РФ.

Стороны договариваются, что допустимым изменением общей площади объекта долевого строительства является изменение не более, чем на 5% от указанной площади.

3.4.5. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемым 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.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется 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 настоящего договора.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 60 (шестидесяти) дней с даты наступления обстоятельств и выполнения условий, предусмотренных в п. 4.1. настоящего договора. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

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

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

5. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пунктах 1.4., 1.8. настоящего договора.

5.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет со дня утверждения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

5.3. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, ремонтировать Объект долевого строительства, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом долевого строительства, поддерживать Объект долевого строительства в надлежащем состоянии (т.е. производить в нем уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Объекте долевого строительства, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять лоджии и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены, засорять канализацию строительными смесями, строительным мусором иными веществами, способствующими возникновению засоров, захламлять места общего пользования (коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы и т.п.), прокладывать электрические и иные провода в местах общего пользования и т.д.)

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

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

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

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

5.7. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на 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 трехдневный срок в письменной форме уведомить Застройщика

и предоставить оригинал договора переуступки права требования.

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

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

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

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

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает 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.

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

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

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

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

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

8. Прочие условия

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

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

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются в течение 30 дней со дня их поступления.

8.4. С момента государственной регистрации настоящего договора и до передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства либо до составления Застройщиком в порядке, предусмотренном п.4.5. настоящего договора, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, право собственности земельного участка, указанного в п. 1.1. договора, находится в залоге у Участников 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 Участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участников 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. Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства выражают свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участниками долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участниками долевого строительства путем расторжения настоящего Договора". Участники долевого строительства уполномочивают Застройщика предоставлять ему сведения об акциях, скидках, распродажах, презентациях, мероприятиях, поздравлениях, новостях, о наличии задолженностей, просрочек платежей по заключенным договорам, информационные и рекламные предложения путем рассылок SMS-уведомлений, рассылок по электронной почте в адрес Участников долевого строительства, а также посредством телефонной связи.

8.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный Фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

8.7. В случае отказа (в т.ч. неявки в регистрирующий орган в согласованное время) Участников долевого строительства от государственной регистрации настоящего договора, а также в случае досрочного расторжения настоящего договора (за исключением случая одностороннего отказа Участников долевого строительства от исполнения настоящего договора в порядке, установленном п.п.1., 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 30.12.2004 N 214-ФЗ) Участники долевого строительства обязуются возместить Застройщику, уплаченные им обязательные отчисления (взносы) в компенсационный Фонд в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика. Застройщик вправе произвести удержание указанной суммы из уплаченных Участниками долевого строительства по настоящему договору денежных средств.

8.8. Подписанием настоящего Договора Участник 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 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности (аренды) Застройщика на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации прекращения залога у Участника 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, сохраняется только в отношении того образуемого земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом.

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

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

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

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

9.3. В случае поступления от Участника долевого строительства предложения о расторжении настоящего договора (п.3.4.2.) и при отсутствии возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соответствующее соглашение к договору. При этом уплаченные Участником долевого строительства Застройщику денежные средства подлежат возврату за вычетом обязательных отчислений (взносов) в компенсационный Фонд, в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (п. 3.1.3.) в сроки, установленные соглашением о расторжении настоящего договора, но не ранее чем через 3 месяца после государственной регистрации данного соглашения.

9.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

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

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

10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Пензагорстрой»**

Юр.адрес: г. Пенза, ул. Бакунина, д.20Б\34
литер А, офис 6
Адрес* для корресп.:440011, г. Пенза, проспект
Победы, д. 28
ОГРН 1175835002243
ИНН 5836680911, КПП 583601001
р/с 40702810415000003230
к\с 30101810600000000718
в Пензенском РФ АО «Россельхозбанк»
БИК 045655718
Тел.: (8412) 45-22-10
E-mail: penzagorstroj@mail.ru

Директор

_____/В.В. Куликов/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____ //