

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Пенза

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ПРОМСТРОЙИНВЕСТ» (ООО Специализированный Застройщик «ПРОМСТРОЙИНВЕСТ»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Халтурина Олега Валериевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» («Участник»), с другой стороны, совместно именуемые 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/или с привлечением других лиц реконструировать здание торгово-выставочного комплекса с возведением многоквартирного жилого дома с размещением на первом и втором этажах нежилых помещений, расположенного на земельном участке по адресу: г. Пенза, ул. Лозицкой, 1а, кадастровый номер **58:29:1006005:2506**, (далее многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании следующих документов:

1.3.1. Акта приема-передачи недвижимого имущества от 03.02.2020 г., о том, что в ЕГРН 06.02.2020г. внесена запись регистрации № 58:29:1006005:2506-58/059/2020-3; Кадастровый номер земельного участка **58:29:1006005:2506**, адрес: г. Пенза, Октябрьский район, ул. Лозицкой, 1а;

1.3.2. Разрешения на строительство от 28.07.2020 № 58-29-042-2020, выданного Администрацией города Пензы;

1.3.3. Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайтах [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф);

1.3.4. Заключения Госжилстройтехинспекции Пензенской области о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным пунктами 1, 2-6 и 8 части 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г ода № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 13 от 17 июня 2020 года;

1.3.5. Учредительных документов Застройщика.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ 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», настоящим договором.

1.5. Характеристики Объекта долевого строительства - \_\_\_\_\_ (далее - Объект долевого строительства) согласно проектной документации:

№	Объект долевого строительства (строит)	Кол-во комнат	Подъезд	Этаж	Общая проектная площадь (кв.м.) с учетом лоджии-0,5/балкона-0,3	Общая проектная площадь без учета лоджии/балкона (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)
							-	-

План Объекта долевого строительства и ее местоположение на этаже приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

**2. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

2.1. Срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до 28.08.2023 г.

2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 9 Договора – в течение 3 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию в срок до 28.11.2023 года. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их надлежаще уполномоченными представителями. При этом сторонами допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, и строительной (проектной) общей площади Объекта долевого строительства (в том числе с учетом понижающего коэффициента 0,5-лоджии/0,3-балкона) в размере \_\_\_\_\_ кв.м., определенной по данным проектной документации на Дом, и в целом за весь Объект долевого строительства по Договору составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

3.2. Окончательная стоимость Объекта долевого строительства определяется, исходя из установленной в п. 3.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади Объекта долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в техническом паспорте Многоквартирного дома, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости (БТИ) после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику 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 Застройщиком, 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: 8-800- 707-00-70 доб. 60992851

Депонент: \_\_\_\_\_

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ПРОМСТРОЙИНВЕСТ»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Денежная сумма, указанная в п. 3.1 настоящего договора (цена по ДУДС), перечисляется на Счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором Счета эскроу с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в следующем порядке:

- собственных средств в размере \_\_\_\_\_

Срок условного депонирования денежных средств: до 28.08.2023 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;  
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5% от общей проектной площади Объекта долевого строительства по данным БТИ Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 3.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5% от общей проектной площади Объекта долевого строительства по данным БТИ Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 3.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.6. Цена Договора может быть изменена только по соглашению Сторон.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается день поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.7. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением дополнительной технической и иной документации (в случае необходимости), выдачей Участником долевого строительства доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам (в случае необходимости), производятся за счет Участника долевого строительства.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

#### **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

##### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.2. Совместно с Участником долевого строительства сдать на регистрацию Договор в установленном законом порядке.

5.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.1.4. В течение пяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию опубликовывать данные изменения на сайте Застройщика или в соответствующем печатном издании.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором.

5.1.6. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный 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. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

5.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, при условии исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по уплате цены Договора.

5.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.9. Направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и общее имущество Дома, а также уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства.

##### **5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные ст. 4 Договора.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

5.2.4. После подписания настоящего договора, в течение 5 (пяти) дней, сдать его на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.5. Не производить до регистрации права собственности какие-либо изменения планировки Объекта долевого строительства и не осуществлять работы, связанные с отступлением от проектной документации (в том числе возведение межкомнатных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков и т.д.) без получения письменного разрешения Застройщика.

5.2.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях Договора.

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента внесения в полном объеме денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства настоящим дает согласие (в т.ч. без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п.) Застройщику на совершение следующих действий:

5.5.1. 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 1.5 настоящего Договора, его местоположения в составе многоквартирного дома, ухудшения его конструктивных или технических характеристик, указанных в настоящем Договоре.

5.5.2. 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.

5.5.3. 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.

5.5.4. Привлекать для строительства многоквартирного жилого дома денежные средства других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

5.6. В соответствии с соглашением, Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на совершение Застройщиком всех необходимых действий по образованию нового земельного участка, который будет входить в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме, путем раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, его объединения, перераспределения, выдела и т.п., изменения разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков в порядке, установленном законодательством.

Стороны предусмотрели, что для совершения Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте договора, подписания Участником долевого строительства каких-либо дополнительных соглашений к договору, заявлений, направления юридически значимых сообщений по правилам статьи 165.1 ГК РФ и т.п. не требуется.

## **6. ПРАВА СТОРОН**

### **6.1. Застройщик вправе:**

6.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

6.1.3. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно осуществлять поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

6.1.4. Внести в Дом и/или Объект 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 Дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

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

### **6.2. Участник долевого строительства вправе:**

6.2.1. Знакомиться с документами по деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Объекту долевого строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его регистрации в течение рабочего времени.

6.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах, технических решениях, заключениях инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

6.2.3. Уступить права требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 11 Договора.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить по требованию другой Стороны предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени). Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору в натуре.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (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), размер которой определяется действующим законодательством РФ.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства по принятию Объекта долевого строительства в собственность Участник долевого строительства несет ответственность согласно действующему законодательству.

## 8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства указанных в Проектной документации показателей, а также возможность эксплуатации Объекта на протяжении гарантийного срока, указанного в ст. 4 Договора.

Застройщик несет ответственность за отступление от указанных в Проектной документации показателей согласно действующему законодательству Российской Федерации.

8.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, 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.

8.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

Возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

8.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что оно было выявлено в течение гарантийного срока.

8.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженных в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.7. 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 застройщиком с участником долевого строительства.

В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник

долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

8.8. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком вмешательства Участника в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

## **9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства, не позднее предусмотренного п. 9.5. Договора срока.

9.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором 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 п. 7.4. настоящего Договора и действующим законодательством.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

9.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязательств по гарантиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

9.8. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании или образования ТСЖ осуществляет Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на расчетный счет Застройщика с даты приемки в собственность Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи до момента образования ТСЖ или заключения договора с управляющей компанией по выбору собственников Объектов долевого строительства.

## **10. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования;

3) в иных, установленных законом, случаях.

10.2. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника и при отсутствии вины и возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соответствующее соглашение к договору.

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка внесения платежа составила более двух месяцев;

2) если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения одного платежа составила более двух месяцев.

### **11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме.

11.3. Уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве и условия такой перемены.

11.4. Сделка по уступке прав требований по договору подлежит государственной регистрации.

11.5. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику экземпляр договора уступки права требования по настоящему договору с отметкой регистрирующего органа не позднее пяти календарных дней с момента регистрации такой уступки.

### **12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

### **13. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН**

13.1. Застройщик обязуется передать Объекта долевого строительства свободной от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется на весь срок действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами.

13.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

13.3. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих и разрешительных документов.

13.4. При реализации настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

13.5. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать, определить размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как в отношении самого Объекта долевого строительства, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной декларацией, размещенной в том числе на сайтах [www.нашдом.рф](http://www.нашдом.рф), обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

13.6. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что специалисты Застройщика и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для выполнения в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

13.7. Участник долевого строительства, подписанием настоящего Договора подтверждает выдачу Застройщику согласия на основании ФЗ «О персональных данных» на осуществление действий по обработке своих персональных данных, на передачу своих персональных данных третьим лицам – эксплуатирующей организации, управляющей компании, в том числе, но не ограничиваясь: ФИО, паспортных данных, номера телефона, адреса регистрации, адреса фактического места жительства, в связи с заключением, действием и исполнением настоящего Договора.

Указанное согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства действует с даты подписания Договора до даты окончания гарантийного срока на Объект долевого строительства в соответствии со ст. 4 Договора.

13.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое полное и безоговорочное согласие на безвозмездную передачу переложенных в соответствии с условиями (требованиями) эксплуатирующих организаций и/или Администрации г. Пензы при строительстве Многоквартирного дома инженерных сетей в собственность Администрации г. Пензы, третьих лиц, что является необходимым условием строительства.

13.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое полное и безоговорочное согласие на компенсацию оплаченных Застройщиком расходов эксплуатирующих организаций на вынос (переустройство) инженерных сетей при строительстве Многоквартирного дома.

13.10. Участник долевого строительства при подписании Договора подтверждает, что до заключения Договора ознакомился со всей необходимой, полной, достоверной информацией:

- о наименовании, адресе, и режиме работы Застройщика,
- о правовых основаниях строительства Дома, а также о проекте строительства в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- об объеме своих прав и обязанностей по договору,
- о сроках и условиях строительства Дома.

#### **14. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ**

14.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом в Единый Государственный Реестр Прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) соответствующей записи.



14.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

14.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

14.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его положениями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

14.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

## 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

15.3. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен для сторон. Срок рассмотрения претензии – 10 дней.

15.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

15.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под подпись согласно требованиям Федеральным законом 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». Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде, в течение 10 (десяти) дней со дня изменения.

15.6. Настоящий договор составлен и подписан в \_\_\_\_ экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, остальные экземпляры выдаются сторонам.

## 16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:** ООО «Специализированный Застройщик «ПРОМСТРОЙИНВЕСТ», Юр.адрес: 440066, Пензенская обл., г. Пенза, пр. Строителей, д.1Г, комн.7, ИНН 5835128881, КПП 583501001, ОГРН 1185835009843, ОКПО 29941999, р/сч: 40702810203000078010 банк: Приволжский филиал ПАО «Промсвязьбанк», к/счет 30101810700000000803, БИК 042202803

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ О.В. Халтурин

м.п.

**Участник долевого строительства:**

---

План Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ и его местоположение на этаже в соответствии с  
проектной документацией

План Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ и его расположение на этаже в соответствии с  
проектной документацией

**Застройщик:**

**Участник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /О.В. Халтурин/

**Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства,  
ведомость отделки помещений в составе Объекта долевого строительства и перечень подлежащего  
установке оборудования**

**I. Основные характеристики строящегося (создаваемого) многоквартирного дома**

1.1.	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
1.2.	Количество этажей в объекте	21
1.3.	Общая площадь объекта	34616,66м2
1.4.	Материал наружных стен и каркаса объекта	
1.5.	Материал перекрытий	
1.6.	Класс энергоэффективности	
1.7.	Сейсмостойкость	

**II. Ведомость отделки помещений в составе Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования**

Наименование помещений	Вид отделки			
	Потолок		Потолок	
Жилые комнаты, прихожие, внутриквартирные коридоры, кухни, кладовые, гардеробные		Жилые комнаты, прихожие, внутриквартирные коридоры, кухни, кладовые, гардеробные		Жилые комнаты, прихожие, внутриквартирные коридоры, кухни, кладовые, гардеробные
Ванные, санузлы		Ванные, санузлы		Ванные, санузлы
Лоджии		Лоджии		Лоджии

**Внутренние инженерные сети в квартирах**

<b>Наименование сети</b>	<b>Характеристика и оборудование</b>	<b>Приборы учета</b>
Отопление		
Вентиляция		
ГВС		
ХВС		
Канализация		
Электроснабжение		
Телефон		
Телевидение		