

ДОГОВОР № ____-1Д

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Пенза

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Пенза» (сокращенное наименование – ООО СЗ «РКС-Пенза»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице управляющего директора Зотова Романа Александровича, действующего на основании доверенности от 29.09.2020 г., с одной стороны, и

гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____ выдан _____ (кем, когда), зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирных жилых домов на основании полученного Разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, уплачивающее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Многоквартирный дом/Дом** – многоквартирный жилой дом №1, в том числе с размещением на первом и/или втором этажах нежилых помещений, расположенный на территории ограниченной проспектом Победы, улицей Серпуховской, проспектом Строителей, проездом восточнее велотрека и РК Изумрудный город. В соответствии с проектной документацией Дом имеет следующие характеристики: вид – многоквартирный; назначение – жилое; количество этажей – 18 (в том числе 17 жилых этажей); общая площадь 11328,47 кв.м.; материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – А+; сейсмостойкость – до 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2018.

Дом строится Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 5709 кв.м. с кадастровым номером 58:29:1006005:2144, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Серпуховская, и принадлежащем Застройщику на праве аренды.

Технические характеристики Многоквартирного дома определены в проектной документации.

1.5. **Объект долевого строительства**, именуемый в дальнейшем **Квартира** – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Характеристики Квартиры согласно проектной документации:

Город Пенза, ул. Серпуховская, дом (стр.) 1;

Строительный номер жилого помещения – __ (____);

Жилых комнат __ (____); этаж ____;

Общая приведенная площадь – ____ (целых десятых) кв.м., жилая площадь – ____ (целых десятых) кв.м. В общую приведенную площадь квартиры включается лоджия с коэффициентом 0,5.

Высота потолков – 2,7 метра, без учета натяжных или навесных потолков, в случае их монтажа при отделке.

План Квартиры, площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии и местоположение Квартиры на этаже приводится в Приложении №1 к настоящему договору.

Описание строительной готовности Квартиры с видами работ, подлежащих выполнению Застройщиком, приводится в Приложении №2 к Договору.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров объекта недвижимости уполномоченным органом технической инвентаризации и технического учета (БТИ).

1.6. **Проектная декларация** – официальный документ, размещенный на сайте Единой информационной системы жилищного строительства, содержащий информацию о Застройщике и проекте строительства, определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации.

1.7. **Федеральный закон №214-ФЗ** – Федеральный закон 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».

1.8. **Счет эскроу** – специальный счет, на котором учитываются и блокируются денежные средства, полученные от Участника долевого строительства (депонента) в целях их последующей передачи Застройщику (бенефициару) в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве. Счет эскроу открывается на основании трехстороннего договора

счета эскроу, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом). Денежные средства на счет вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Квартира приобретается в собственность/общую совместную собственность/долевою собственностью в следующих долях: Участника/ов долевого строительства.

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора – **в срок до 31.12.2023 года**. Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Квартиры, установленной в размере _____ рублей, и строительной (проектной) общей приведенной площади Квартиры в размере ___ кв.м., определенной по данным проектной документации на Дом, и в целом за всю Квартиру по Договору составляет _____ (___) рублей.

4.1.1. Собственные денежные средства в размере __ (___) рублей Участник долевого строительства вносит на специальный эскроу-счет, в порядке, предусмотренном п.4.2. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

4.1.2. *Предусматривает порядок расчетов за счет кредитных средств, предоставляемых банками (формулировка, согласованная банком-кредитором) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.*

4.2. Расчеты по Договору:

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

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

Депонент: {ФИО Участника долевого строительства}

Бенефициар: ООО СЗ «РКС-Пенза»

Депонируемая сумма: __ () рублей __ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п.4.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств – **до «30» июня 2023 г.**

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора не ранее регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет в ПАО Сбербанк.

4.3. Окончательная стоимость Квартиры определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей приведенной площади Квартиры, включающей в себя общую площадь квартиры, содержащуюся в кадастровом паспорте Квартиры после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику долевого строительства, с добавлением площади лоджии с коэффициентом 0,5.

4.4. В случае уменьшения общей приведенной площади Квартиры по данным технического учета более чем на 1 кв.м. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.5 Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартиры по данным технического учета, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п.4.1. Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае увеличения общей площади Квартиры по данным технического учета более чем на 1 кв.м. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу между общей приведенной площадью Квартиры, указанной

в п.1.5 Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартиры по данным технического учета, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче, но до подписания Акта приема-передачи Квартиры. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.6. В случае увеличения и/или уменьшения общей площади Квартиры по данным технического учета менее чем на 1 кв.м. у Сторон не возникает обязанности по уплате разницы между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.5 Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартиры по данным технического учета.

4.7. В цену Договора включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы Застройщика на погашение кредитов и займов, привлеченных под строительство Дома, оплату процентов по привлеченным кредитным и/или заемным средствам, и иные платежи, включая оплату банковских комиссий; расходы по технической инвентаризации Квартиры, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. При этом цели использования денежных средств застройщиком регламентированы положениями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.8. Цена Договора может быть изменена только по письменному соглашению Сторон.

4.9. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, получение документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня подписания акта о передаче объекта долевого строительства.

5.2. 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.

5.3. Гарантийный срок на отделку и комплектацию Объекта долевого строительства, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет шесть месяцев. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

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

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства представить на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Принимать участие в подписании трехстороннего договора банковского счета, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом).

6.1.4. Обеспечить свободный доступ Участников долевого строительства к информации (раскрытие информации), перечень которой предусмотрен Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и иными нормативными актами РФ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

6.1.5. В случае изменения проектной документации, а также сведений, касающихся Застройщика или проекта строительства, в установленный законом срок внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и своевременно опубликовать данные изменения в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

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

6.1.7. 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 Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.1.8. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует проектной документации, условиям и требованиям технических и градостроительных регламентов, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении №2 к Договору, при условии уплаты в полном объеме Участником долевого строительства Цены Договора в установленном Договором порядке.

6.1.9. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае, предусмотренном в п.4.4. Договора, по письменному требованию Участника долевого строительства.

6.1.11. После ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

6.1.12. В случае расторжения Договора по любой причине вернуть денежные средства Участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства или в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика в сроки, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.1.13. Передать Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства при передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные п.4.2. Договора.

6.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 14 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры или Многоквартирного дома в рамках гарантийного срока немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде.

6.2.4. После подписания настоящего Договора, в течение двух дней представить его совместно с Застройщиком на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.

6.2.5. В течение 1 (одного) месяца после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

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

6.3. Обязательства по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7. ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик вправе:

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

7.1.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного дома.

7.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Квартиры и/или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Ознакомиться с документами о деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Квартире, право на ознакомление с которыми ему предоставлено законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика.

7.2.2. 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.

7.2.3. Уступить право требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также гражданским законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

Соблюдение претензионного порядка обязательно для обеих Сторон. Претензия, направленная Стороной, подлежит рассмотрению другой Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения.

Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. 9.1.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует возможность эксплуатации Объекта долевого строительства, достижение указанных в Проектной документации показателей, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

9.3. 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.

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

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

9.6. 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.7. В случае обнаружения недостатков качества Квартиры, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта о дефектах, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

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

10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

10.3. 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. 10.5. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.п. 7.1.3. Договора. 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.

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

11. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

11.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик уведомляет Эскроу-агента о необходимости возврата денежных средств, уплаченных Депонентом в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только после уплаты цены договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

После государственной регистрации договора уступки Участник долевого строительства обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о заключении договора уступки прав требований и предоставить копию зарегистрированного договора.

Одновременно с уступкой прав требований к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Исполнения обязательств Застройщиком по Договору обеспечивается использованием счетов эскроу при расчетах.

14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

14.1. 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.

14.2. 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.

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

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

14.5. 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.

14.6. 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.

15. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

15.1. Застройщик обязуется передать Квартиру 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 Квартиры с третьими лицами.

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

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

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

15.5. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектно-сметной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Квартиру, определить ее размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самой Квартиры, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что 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.

15.6. 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.

15.7. Застройщик гарантирует использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, исключительно по целевому назначению - для строительства (создания) им Многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в соответствии с положениями Договора.

15.8. Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику согласие на осуществление действий по обработке своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь: ФИО, паспортные данные, номер телефона, адрес

регистрации, адрес фактического места жительства, адрес электронной почты, в связи с заключением, действием и исполнением настоящего Договора.

16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

16.1. 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 Недвижимости соответствующей записи.

16.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и передачи Застройщиком документов, необходимых Участнику для регистрации его права собственности на Квартиру. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

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

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

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.

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

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

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

17.2. 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.

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

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

17.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде, в течение десяти дней со дня изменения.

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

18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>ООО СЗ «РКС-Пенза» Адрес: 440011, г. Пенза, пр.Победы, д.39 Телефон: (8412) 23-86-05 ИНН 5834043586 / КПП 583601001 р/с 40702810448000016829 в Пензенском отделении №8624 ПАО Сбербанк г. Пенза БИК 045655635 к/с 30101810000000000635 Управляющий директор</p> <p>_____/П.А. Зотов М.П.</p>	<p>ФИО Паспорт серия, №, кем когда выдан Адрес регистрации Контактный телефон e-mail:</p> <p>_____/_____</p>

План квартиры _____
в соответствии с проектной документацией

Местоположение объекта долевого строительства на этаже

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО СЗ «РКС-Пенза» Управляющий директор _____/Р.А. Зотов М.П.	ФИО _____/ _____

Описание строительной готовности квартиры*

В квартирах выполняется:

* Участник долевого строительства проинформирован, что на момент получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию строительная готовность Квартиры может быть осуществлена не в полном объеме (вариант черновой отделки). Полная строительная готовность Квартиры (чистовая отделка), предусмотренная в настоящем Приложении, обеспечивается Застройщиком к моменту передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный пунктом 3.1. Договора.

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО СЗ «РКС-Пенза» Управляющий директор _____/Р.А. Зотов М.П.	ФИО _____/ _____