

## ДОГОВОР №

### участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пенза

«» 201 года

- **Общество с ограниченной ответственностью «Застава»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Терешина Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
  - **Гражданка РФ .....**, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,
- при совместном именовании как «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора, характеристика объекта

**1.1.** В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом (стр. № 3) со встроенными нежилыми помещениями в мкр. № 7 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (2 – й этап строительства)** (строительный адрес) (далее по тексту - «Жилой дом»), располагающийся на земельном участке площадью 12 176 кв. м., кадастровый (условный) номер 58:29:1008003:585, находящимся у Застройщика в субаренде, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства - жилое помещение (квартиру), характеристики которой указаны в п. 1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком в два этапа:

1-й этап строительства – блок-секции (секции) №1, №2, №3, №4, №5.

2-й этап строительства – блок-секции (секции) № 6, №7, №8.

**1.2.** При надлежащем выполнении всех обязательств Сторонами по настоящему договору, Участнику долевого строительства подлежит передаче объект долевого строительства (далее по тексту - «Квартира»), имеющая следующие характеристики:

№ Квартиры	Количество комнат	Планируемая общая площадь без учета лоджии/балкона кв.м./планируемая жилая площадь, кв.м.	Планируемая общая площадь с учетом лоджии/балкона (с коэф. 0,5), кв.м./планируемая жилая площадь, кв.м.	Этаж	Подъезд
		/	/		

**1.3.** Планируемая общая площадь Квартиры включает площадь жилых и подсобных помещений с учетом лоджии/балкона (с коэффициентом 0,5/0,3).

**1.4.** В соответствии с проектной документацией на строительство Жилого дома, Жилой дом имеет следующие характеристики: вид – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями; назначение – жилое и нежилое; этажность - 11; общая площадь жилого дома – 27 557,87 кв.м.; кладка наружных стен - сплошная с утеплением наружной стороны и состоит из слоев: внутреннего слоя кирпичной кладки, слоя утеплителя и наружного защитно-декоративного слоя; поэтажные перекрытия – железобетонные многопустотные плиты; класс энергоэффективности - В («высокий»); сейсмостойкость - менее 6 баллов.

**1.5.** Стороны согласовали, что Квартиры подлежат передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой оборудования на условиях настоящего договора, а именно осуществляется следующая отделка помещения и установка оборудования:

- входная дверь – **металлическая с внутренней отделкой из ДВП;**
- окна: пластиковые с тройным остеклением, двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок (**окно на кухне поворотно-откидное**);
- внутриквартирные перегородки - пазогребневые плиты, либо кирпичные в ½ кирпича;
- потолки - затирка рустов плит; стены - штукатурка ЦП по кирпичу (под шпаклевку); **перегородки – без штукатурки и затирки;**
- внутренняя разводка системы отопления от центральной теплосети с установкой отопительных приборов;

- холодное и горячее водоснабжение – выполняется в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой на них запорной арматуры; внутренняя канализация- в объеме вертикальных стояков с врезкой отводов в каждую квартиру и установкой заглушек; устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;
  - электроснабжение – выполняется прокладка распределительных кабельных линий по квартире, устанавливается электросчетчик, розетки и выключатели;
  - полы –стяжка;
  - лоджии (балконы) – полы - стяжка, внутренняя сторона ограждения – штукатурка ЦП без покраски
- Настоящим договором не предусмотрено предоставление и установка**
- дверных блоков (межкомнатных, санузловых);
  - сантехприборов (кухня, санузел)
  - установка электрической плиты
  - остекление лоджии
  - вентиляционных решеток
  - средств поквартирного пожаротушения

**1.6.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что права на Квартиру не проданы, не заложены, не обременены другими обязательствами перед третьими лицами.

**1.7.** Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации такого права в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**1.8.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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

## **2. Правовые основания к заключению договора**

**2.1.** Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – «Федеральный закон»).

**2.2.** Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

**2.2.1.** свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 58 № 001112183, выдано Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Пензы 20 июня 2005 года;

**2.2.2.** договор аренды № 7706 от 18.01.2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 20.06.2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-370; дополнительное соглашения № б/н от 29.03.2007г. к договору аренды земельного участка № 7706 от 18.01.2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 20.06.2007 г., номер регистрации 58-58-35/002/2007-370; дополнительное соглашения № б/н от 23.07.2008г. к договору аренды земельного участка № 7706 от 18.01.2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 10.12.2008 г., номер регистрации 58-58-35/022/2008-948; дополнительное соглашение № б/н от 31.07.2009г. к договору аренды земельного участка № 7706 от 18.01.2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пензенской области 25.08.2009 г., номер регистрации 58-58-35/017/2009-706; дополнительное соглашение № б/н от 09.04.2014г. к договору аренды земельного участка № 7706 от 18.01.2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 18.06.2014 г., номер регистрации 58-58-35/013/2014-933; дополнительное соглашение № б/н от 20.02.2015г. к договору аренды земельного участка № 7706 от 18.01.2007г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 21.04.2015 г., номер регистрации 58-58/035-58/035/007/2015-3182/10; дополнительного соглашения № б/н от 03.03.2016 г. к договору аренды земельного участка № 7707 от 18.01.2007 г., зарегистрированное в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 22.03.2016 г., номер регистрации 58-58/035-58/035/002/2016-869/1; договор субаренды земельных участков № 29 от 30.01.2015г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16.02.2015 г., номер регистрации 58-58/037-58/037/001/2015-447/4, 447/3, 447/2, 447/5, 447/6, 447/7, 447/8, 447/9; соглашение № 86 от 23.03.2015 г. о замене стороны в договоре субаренды земельных участков № 29 от 30.01.2015г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 10.04.2015 г., номер регистрации 58-58/035-58/035/002/2015-2921/1; дополнительное соглашение № 1 от 10.04.2015г. к договору субаренды земельных участков № 29 от 30.01.2015г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 28.04.2015 г., номер регистрации 58-58/035-58/035/002/2015-3843/1; дополнительное соглашение № 2 от 17.06.2015г. к договору субаренды земельных участков № 29 от 30.01.2015г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 23.06.2015 г., номер регистрации 58-58/035-58/035/001/2015-924/1; **дополнительное соглашение от 02.03.2017 года к договору аренды земельного участка № 7706 от 18.01.2007 г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 15.03.2017 г., номер регистрации 58:29:1008003:1122-58/036/2017-1.**

**2.2.3.** разрешение на строительство: № 58-29-079/1-2016 выдано Администрацией города Пензы 28.04.2016 г.;

**2.2.4.** проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» 23 июня 2016 года (<http://zastava58.ru/>).

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

- о наименовании, адресе, и режиме работы Застройщика
- о правовых основаниях строительства Жилого дома, а также о проекте строительства в соответствии со ст.21 Федерального закона.
- об объеме своих прав и обязанностей по договору
- о сроках и условиях строительства.

### **3.Цена договора и порядок расчетов**

**3.1.** Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры, составляет ..... (.....) **рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра планируемой общей площади Квартиры – ..... (.....) **рублей 00 копеек**, и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, в том числе на оплату фактически используемых на строительство Жилого дома кредитов и займов, а также процентов по ним, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**3.2.** Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в течение \_\_\_\_\_ после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, но не позднее .....

**3.3.** Стороны договорились, что оплата по договору производится Участником долевого строительства после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области на расчетный счет Застройщика, либо иными способами, незапрещенными действующим законодательством Российской Федерации.

**3.4.** Цена договора является фиксированной (твердой) и не подлежит изменению при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате, за исключением случаев, указанных в пункте 3.5. настоящего договора.

**3.5.** Стороны договорились, что согласованная Сторонами цена договора подлежит изменению в случае изменения планируемой общей площади Квартиры по результатам обмера органами технической инвентаризации, проведенной на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию. Измененная в соответствии с настоящим пунктом договора общая площадь Квартиры признается согласованной Сторонами, и Стороны, при необходимости, производят соответствующие взаиморасчеты (к согласованной в настоящем договоре цене договора прибавляется сумма доплаты, либо вычитается сумма переплаты), исходя из цены 1 кв. м., указанной в п. 3.1. договора, на следующих условиях:

**3.5.1.** В случае уменьшения общей площади Квартиры по результатам обмера более чем на 3% от площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора, цена договора подлежит уменьшению пропорционально изменению общей площади Квартиры на величину, превышающую 3 % от планируемой общей площади Квартиры. Излишне уплаченные денежные средства возвращаются

Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

**3.5.2.** В случае увеличения общей площади Квартиры по результатам обмера цена договора изменяется пропорционально увеличению общей площади Квартиры. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за увеличение общей площади Квартиры, исходя из стоимости 1 кв. м. согласно п. 3.1. настоящего договора, на основании данных технической документации.

**3.5.3.** Изменение планируемой общей площади Квартиры по результатам обмера органами технической инвентаризации в связи с применением органами технической инвентаризации понижающих коэффициентов не является основанием для проведения Сторонами соответствующих взаиморасчетов между собой, в связи с достигнутым Сторонами по этому вопросу соглашению в п. 1.3. настоящего договора.

**3.6.** Датой исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо на расчетный счет третьих лиц по распоряжению последнего, а равно дата, указанная в документах, совместно подписываемых Сторонами при необходимости.

## **4. Права и обязанности Сторон**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Ввести в эксплуатацию секции VI-VIII Многоквартирного дома (результат 2-го этапа строительства Многоквартирного дома): в 4 квартале 2018 года.

**4.1.2.** Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора в установленном законом порядке, для чего обеспечить явку своего представителя для государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

**4.1.3.** Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) им Жилого дома в соответствии с проектной документацией и настоящим договором.

**4.1.4.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

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

**4.1.6.** Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

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

**4.2.1.** Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы в течение 21 календарного дня с даты его подписания.

**4.2.2.** Своевременно вносить денежные средства, причитающиеся с него к уплате по настоящему договору.

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

**4.2.4.** До момента подписания акта приема-передачи квартиры не производить никаких самовольных изменений в Квартире, в том числе не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков.

**4.2.5.** При возведении межкомнатных перегородок по своему индивидуальному проекту (дизайну) использовать только гипсовые пазогребневые плиты или гипсокартонные листы по тонкостенному металлическому каркасу, т.к. материал перегородок существенно влияет на этажную нагрузку здания.

**4.2.6.** Принять Квартиру по передаточному акту в сроки, предусмотренные настоящим договором.

**4.2.7.** В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее срока, указанного в пп. 4.1.1. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по передаточному акту в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения разрешения на

ввод в эксплуатацию Жилого дома, о чем Застройщиком Участнику долевого строительства направляется уведомление в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

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

**4.2.9.** Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на Квартиру, в том числе по уплате государственной пошлины за регистрационные действия.

**4.2.10.** Предоставить Застройщику копии необходимых документов для составления акта приема-передачи квартиры.

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

**4.2.12.** В случае отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры по вине Застройщика, бремя расходов на содержание Квартиры и др. несет Застройщик до устранения выявленных в процессе приемки недостатков и истечения сроков приемки в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

В случае, если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте договора в связи с необоснованным уклонением Участника долевого строительства от приемки квартиры, то Участник долевого строительства обязуется компенсировать такие расходы Застройщика в день подписания акта приема-передачи квартир или иной срок, установленный Застройщиком.

**4.2.13** Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

**4.3.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема – передачи.

**4.4.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

#### **4.5. Застройщик вправе:**

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

**4.5.2.** Осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:585, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

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

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

**4.6.1.** Уступить третьему лицу право требования по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

**4.6.2.** Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих фактическую оплату цены договора.

**4.7.** Стороны настоящего договора имеют и иные права, предусмотренные законодательством РФ, если настоящим договором не урегулировано иное.

### **5. Уступка прав требований по договору**

**5.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

**5.2.** Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

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

**5.4.** В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 5.3., Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий данного нарушения. В этом случае обязанность по уведомлению страховщика (п.11.4. настоящего договора) о заключении договора/ соглашения об уступке прав требования и замене выгодоприобретателя по договору страхования (п.11.4. настоящего договора) возлагается на стороны двустороннего договора/соглашения об уступке прав требования.

**5.5.** Сделка по уступке прав требований по договору подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и/или третье лицо.

## **6. Передача Квартиры. Гарантии качества**

**6.1.** Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору и не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**6.2.** После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию секции VI-VIII Многоквартирного дома (результат 2-го этапа строительства Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок: не позднее 01 июля 2019 года. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Квартиры.

**6.3.** Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

**6.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение двух дней с даты, указанной в уведомлении и принять ее в течение двух рабочих дней.

**6.5.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный настоящим договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. **При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный в п.4.2.6 договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.4.2.6. договора для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартир.** При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче Квартиры.

**6.6.** Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет, **который подлежит исчислению со дня передачи объекта долевого строительства.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года **со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.**

**6.7.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**6.8.** Стороны договорились, что в случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование безвозмездного устранения

недостатков в разумный срок.

**6.9.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

## **7. Ответственность Сторон**

**7.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи Объекта, последний считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства, при этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию в соответствии с Федеральным законом.

**7.2.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

**7.3.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.4.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры установленный настоящим договором срок, и при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере .....

**7.5.** В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 4.2.4., Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере .....

**7.6.** В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 5.3. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере .....

## **8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

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

**8.3.** При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение обязательств по настоящему договору отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

## **9. Срок действия договора. Досрочное расторжение**

**9.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

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

**9.3.** Досрочное расторжение настоящего договора производится по взаимному согласию Сторон либо в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

**9.5.** При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства с последнего удерживаются фактически понесенные расходы Застройщика в размере ....., за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**9.6.** При расторжении настоящего договора по основаниям, указанным статьей 9 Федерального закона Застройщик обязан осуществить возврат денежных средств Участнику долевого строительства, уплаченных последним в рамках исполнения настоящего договора в сроки и в порядке, установленном статьей 9 Федерального закона.

**9.7.** При расторжении настоящего договора Участник долевого строительства, в случае выдачи ему страхового полиса Застройщиком при заключении настоящего договора, обязан в день подписания

соглашения о расторжении настоящего договора произвести возврат Застройщику страхового полиса, выданного ему при заключении настоящего договора Застройщиком.

## 10. Разрешение споров

- 10.1.** Досудебный претензионный порядок урегулирования споров обязателен.
- 10.2.** Претензия должна быть предъявлена в письменной форме.
- 10.3.** Претензия должна быть рассмотрена в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня ее получения. Ответ на претензию должен быть дан в письменной форме.
- 10.4.** При исчерпании возможностей досудебного порядка разрешения спора, предусмотренного настоящим договором (если сторона, которой была направлена претензия, не удовлетворила ее хотя бы в части или уклонилась от ответа по существу, а другая сторона продолжает настаивать на своих требованиях), спор подлежит рассмотрению судом.

## 11. Заключительные положения

**11.1.** Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных» выражает свое согласие на обработку Застройщиком в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, включающих: *фамилию, имя, отчество, адрес регистрации по месту жительства и/или адрес фактического проживания субъекта персональных данных, дату его рождения, сведения об основном документе, удостоверяющем его личность: номер, дата выдачи, наименование выдавшего указанный документ органа*, в процессе заключения и исполнения настоящего Договора, путем сбора, записи, хранения, уточнения, использования персональных данных. При этом Участник долевого строительства подтверждает достоверность и правильность персональных данных, указанных в настоящем договоре. В случае изменения персональных данных Участник долевого строительства обязуется в двухдневный срок письменно уведомить Застройщика (заказным почтовым отправлением или путем вручения сообщения непосредственно Застройщику) о произошедших изменениях. Согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком действует в течение 5 (пяти) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – **для физ.лиц.**

**11.1.** Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других), персональных данных в надлежащей форме (заказным почтовым отправлением или путем вручения сообщения непосредственно Стороне с приложением копий подтверждающих документов). При отсутствии такого сообщения, корреспонденция, направленная по реквизитам, указанным в настоящем договоре, считается отправленной по надлежащему адресу, и Сторона, не сообщившая о произошедших изменениях ее реквизитов другой Стороне, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения. В этом случае корреспонденция считается доставленной Стороне по истечении семи дней с даты ее направления – **для юр.лиц.**

**11.2.** Участник долевого строительства выражает свое согласие на то, что Застройщик вправе осуществлять разделение, объединение, перераспределение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером 58:29:1008003:585, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

**11.3.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что в соответствии с ч.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ Застройщик не позднее, чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключит договор управления многоквартирным домом с ООО «УК «Комфорт», которое в дальнейшем будет осуществлять управление Жилым домом.

**11.4.** Участник долевого строительства осведомлен о том, что согласно ч.2.ст.12.1. Федерального закона исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика по генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-88-1357/16 от «09» августа 2016 года, который заключен Застройщиком в порядке, установленном ст.15.2 Федерального закона с Обществом с ограниченной ответственностью «СК «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, адрес: 390023, г.Рязань, ул.Есенина, д.29) на срок до «01» июля 2019 года, выгодоприобретателем по договору страхования является Участник долевого строительства.

**11.5.** Участник долевого строительства подтверждает, что при совершении сделки отсутствует влияние обмана, насилия, угроз, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**11.6.** Настоящий договор с план-схемой составлен на русском языке в ..... экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, один экземпляр выдается на руки Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику.



**11.7.** Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

**12.1. Застройщик: ООО «Застава»,** юр.адрес: 440060, г. Пенза, ул.Строителей, д. 1, ИНН 5835060993, КПП 583501001, р/сч 40702810548000001556 в Пензенском отделении №8624 ПАО Сбербанк, к/с 30101810000000000635, БИК 045655635

Генеральный директор

И.А.Гершин

**12.2. Участник долевого строительства:**

---

(ФИО полностью/подпись)

## План-схема

К договору № ..... участия в долевом строительстве жилого дома от .....

Кв. №

Количество комнат	2
Этаж	
Планируемая общая площадь квартиры с учетом лоджии/балкона (с коэф. 0,5/0,3)	
Планируемая общая площадь квартиры без учета лоджии/балкона	
Планируемая жилая площадь:	
В том числе:	
Прихожая	
Кухня	
Жилая комната	
Кладовая	
Ванная комната с туалетом	
Лоджия	

Застройщик

ООО «Застава»

Генеральный директор \_\_\_\_\_

И.А.Терешин

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

