

ДОГОВОР № _____-С8
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пенза

« ____ » _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестиционно-строительная компания «Альянс» (ООО « Специализированный застройщик «ИСК «Альянс»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Крыловой Светланы Львовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и,

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном именовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома стр. №8 (по ПЗУ) в с. Засечное Пензенской области, Пензенского района (далее – многоквартирный дом) на земельном участке площадью 7660 кв.м. (кадастровый номер 58:24:0381301:2693).

1.2. На строительство многоквартирного дома Застройщиком получено Разрешение на строительство № 58-524309-57-2016, выданное Администрацией Пензенского района Пензенской области 03 июня 2016 года.

1.3. Земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома, принадлежит ему на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права, выданного управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области от 04.06.2014 г., выдано на бланке 58 АБ № 672080), в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано 19 июля 2013 года за №58-58-38/015/2013-706).

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома (далее – проектная декларация), начиная с 03 октября 2016 года, размещена на сайте ЖК «Семейный» в сети «Интернет» www.familycomplex.ru в соответствии с требованиями действующего законодательства и доступна для свободного ознакомления.

Участник долевого строительства до заключения настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией.

1.5. Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет в наличии прошедшую экспертизу проектную документацию и разрешения соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления, необходимые для осуществления строительства многоквартирного дома.

1.6. Обязательства по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства исполняются Застройщиком в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, как он определен в пункте 2.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность.

2.2. По окончании строительства и получении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **жилое помещение (квартира)**, имеющее следующие характеристики:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Проектная (планируемая) площадь, кв.м.		
				общая	из нее жилая	лоджии
				*		

* Стороны согласовали, что проектная (планируемая) общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) приводится на основании проектной документации на строительство многоквартирного дома и определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с

проживанием в жилом помещении, а также площади лоджии, подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0.5.

Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам кадастровых работ после завершения строительства и получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), а также местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Присвоение адреса многоквартирному дому и всем расположенным в нем помещениям (объектам долевого строительства) осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов. Присвоенные многоквартирному дому и Объекту долевого строительства в его составе адрес (адреса), в том числе номер помещения, указываются в передаточном акте (одностороннем передаточном акте), составляемом Застройщиком в соответствии с разделом 6 настоящего Договора, и могут отличаться от указанных в настоящем Договоре.

2.4. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой оборудования на условиях настоящего Договора.

Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Стороны согласовали, что иные строительные и отделочные работы Объекта долевого строительства, установка иного оборудования, помимо перечисленных в Приложении № 2, не входят в цену договора, указанную в пункте 3.1, и не подлежат выполнению Застройщиком.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что право на Объект долевого строительства не заложено, не находится в споре и под арестом, не обременено другими обязательствами перед третьими лицами.

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

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

2.8. Стороны достигли соглашения о том, что площадь земельного участка, на котором будет расположен многоквартирный жилой дом и который будет входить в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, подлежит определению в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности на момент ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.9. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства, определяется в соответствии с проектной декларацией на строительство многоквартирного дома, а также действующим жилищным законодательством.

Передача общего имущества по отдельному передаточному акту не производится.

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

3. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Уплата цены договора производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

ООО «Специализированный застройщик «ИСК «Альянс» ИНН 5836652632, КПП 583601001 р/счёт № 40702810948000005411 в Пензенском отделении №8624 ПАО «Сбербанк» г. Пенза, БИК 045655635, кор.счёт № 3010181000000000635 с указанием назначения платежа: «Оплата цены по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ от _____, фамилия, имя, отчество (при наличии) (для физических лиц), фирменное наименование (для юридических лиц) Участника долевого строительства».

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства после его государственной

регистрации в соответствии со следующим графиком:

3.3.1. Сумма в размере _____ (___) рублей 00 копеек вносится в срок до _____ года.

3.3.2. Сумма в размере _____ (___) рублей 00 копеек вносится в срок до _____ года.

3.4. Цена Договора, установленная пунктом 3.1, является твердой (фиксированной) и не подлежит изменению, в том числе в случаях, если по результатам измерений, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана на объект недвижимости, будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от проектной (планируемой) площади, указанной в настоящем Договоре. Доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства денежных средств в таком случае не производится.

3.5. Участник долевого строительства должен самостоятельно отслеживать соблюдение сроков платежей по настоящему Договору и несет гражданско-правовую ответственность в форме неустойки (пени) в случае нарушения указанных сроков.

3.6. Датой исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены Договора будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а равно дата, указанная в документах, совместно подписываемых Сторонами при необходимости.

3.7. По соглашению Сторон способ и порядок оплаты по Договору могут меняться.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, установленного пунктом 6.2 настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора, предоставив в Управление Росреестра по Пензенской области документы, обязанность предоставления которых возлагается на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.3. Использовать привлеченные от Участника долевого строительства денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с целями и порядком, установленными действующим законодательством об участии в долевом строительстве. Денежные средства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

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

4.1.5. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Обратиться в Управление Росреестра по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора, уплатить государственную пошлину за регистрационные действия и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы.

4.2.2. Уплатить цену Договора с соблюдением сроков и порядка внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.2.3. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

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

4.2.5. В письменной форме уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору третьему лицу с соблюдением установленных Договором сроков.

4.2.6. После принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту самостоятельно обратиться в Управление Росреестра по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на данный объект недвижимого имущества. Сбор и получение документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, за исключением документов, обязанность изготовления (получения, предоставления) которых прямо возложена на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.7. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества многоквартирного дома в доле, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства, в том числе оплачивать коммунальные услуги и потребленные коммунальные ресурсы на основании установленных расценок и тарифов. В случае, если

Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте Договора, за период времени с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику по его требованию указанные расходы.

4.2.8. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества, приобретаемый по настоящему Договору, в том числе оплачивать государственную пошлину, сборы и платежи, установленные действующим законодательством.

4.2.9. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в квартире и (или) многоквартирном доме какие-либо работы, связанные с отступлением от проектных решений (перепланировка и (или) переустройство, связанные с изменением конфигурации жилого помещения, увеличением отапливаемой площади, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования).

Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что перепланировка и переустройство жилых помещений осуществляются собственником жилого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления и на основании принятого им решения. Действия по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, Застройщик не несет ответственности за указанные действия и их последствия.

4.2.10. Использовать технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, а также относящееся к общему имуществу в многоквартирном доме (системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции) в соответствии с проектными решениями, назначением указанного имущества и правилами его эксплуатации, не производить незаконного переустройства указанного оборудования.

4.2.11. После принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту самостоятельно ежедневно осуществлять проветривание Объекта долевого строительства, и производить приток воздуха в жилое помещение путем частичного приоткрытия (микро проветривания) оконных конструкций (фрамуги), в целях предотвращения образования конденсата.

4.2.12. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, установленном пунктом 6.5 настоящего Договора).

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

4.5.1. 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 2.2 настоящего Договора, его местоположения в составе многоквартирного дома, ухудшения его конструктивных или технических характеристик, указанных в настоящем Договоре.

4.5.2. 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.

4.5.3. 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.

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

4.6. В соответствии с соглашением, достигнутым Сторонами в п. 2.8. настоящего договора, 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.

4.7. Участник долевого строительства вправе:

4.7.1. Уступить третьему лицу право требования по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав требований.

4.7.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих факт уплаты им цены договора.

4.8. Стороны настоящего договора имеют иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, если настоящим договором не установлено 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 и до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязан направить Застройщику письменное уведомление об уступке прав требований по настоящему Договору в срок, не превышающий 3 (трех) дней с момента состоявшейся уступки, с указанием нового кредитора и приложением документов (оригиналов или надлежащим образом удостоверенных копий), подтверждающих факт уступки.

5.4. Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору в порядке, установленном пунктом 5.3 настоящего Договора.

5.5. В случае уступки прав требований по Договору, которая сопровождается переводом долга полностью либо в части, подобная уступка совершается с согласия Застройщика и оформляется отдельным соглашением между Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, к которому переходят права требования.

5.6. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области, расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и (или) новый кредитор.

5.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу, совершенная с нарушением установленного настоящим Договором порядка, не влечет для Застройщика возникновения соответствующих обязательств перед новым кредитором.

6. Передача Объекта долевого строительства. Гарантии качества

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее 24 апреля 2019 года. Обязательство по передаче Объекта долевого строительства должно быть исполнено Застройщиком в срок не позднее 15 июня 2019 года.

Обязательства по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и (или) передаче Объекта долевого строительства могут быть исполнены Застройщиком досрочно, при условии письменного уведомления Участника долевого строительства о сроке передачи. Участник долевого строительства, получивший соответствующее уведомление, обязан принять Объект долевого строительства с соблюдением порядка и сроков, указанных в пункте 6.4 настоящего Договора.

6.3. Застройщик с соблюдением сроков, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, обязан направить в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (адресам) или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан явиться

для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные в сообщении, направляемом в соответствии с пунктом 6.3 настоящего Договора.

Подписанию передаточного акта на Объект долевого строительства предшествуют его осмотр и фактическая приемка Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без осмотра, либо не заявивший Застройщику о несоответствии Объекта долевого строительства установленным требованиям до момента подписания передаточного акта, в дальнейшем лишается права ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный в соответствии с настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт. В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего передаточного акта.

Участник долевого строительства, в отношении которого Застройщиком составлен односторонний передаточный акт, обязан в полном объеме компенсировать расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества многоквартирного дома, понесенные Застройщиком с момента, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства.

6.6. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом стороны согласовали, что свидетельством надлежащего качества подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, его соответствия указанным выше требованиям будет являться ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

6.7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, и подлежит исчислению с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

6.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и (или) ненадлежащим качеством технологического и инженерного оборудования при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийных сроков, установленных настоящим Договором.

6.10. При предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и (или) технологического и инженерного оборудования, Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику и (или) привлекаемым им лицам свободный доступ к Объекту долевого строительства в целях проверки качества объекта, обоснованности заявляемых Участником долевого строительства требований, а также для устранения выявленных недостатков силами Застройщика и (или) привлекаемых им лиц.

6.11. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства и (или) технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийных сроков, если эти недостатки возникли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

7. Способы обеспечения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства право собственности земельного участка, на котором ведется строительство, а также строящийся многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства как залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется

строительство многоквартирного дома, настоящим дает согласие Застройщику на совершение действий, направленных на образование нового земельного участка (участков) из существующего способами и в порядке, установленными Земельным кодексом РФ, а также на изменение разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков. Получения дополнительного письменного согласия от Участника долевого строительства на совершение указанных действий не требуется.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога всех участников долевого строительства, возникшее по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении расположенных на земельном участке объектов, распространяется на весь образуемый земельный участок.

7.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

8. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) 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 Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора соответствующее обстоятельство рассматривается как просрочка кредитора. В таком случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своих обязательств по настоящему Договору и вправе отсрочить передачу Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

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

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

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

10. Срок действия Договора. Расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, либо при его расторжении.

10.3. Расторжение настоящего Договора производится по взаимному согласию сторон либо в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством. Расторжение Договора, за исключением прямо предусмотренных законом случаев и оснований, в силу которых Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке или потребовать его расторжения в судебном порядке, является правом, а не обязанностью Застройщика.

10.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору, как они определены в пункте 3.3 настоящего Договора, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки платежа в течение более чем два месяца.

10.5. Расторжение Договора по основаниям, указанным в пункте 10.4 настоящего Договора, производится Застройщиком через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (адресам). При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик расторгает Договор в одностороннем порядке. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.6. При расторжении настоящего Договора по взаимному согласию сторон Застройщик обязан вернуть сумму денежных средств, фактически внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, в течение 60 (шестидесяти) дней с момента расторжения Договора, а в иных случаях досрочного расторжения – в срок, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации.

11. Разрешение споров

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

11.2. Претензионный порядок урегулирования споров по настоящему Договору является обязательным. Срок рассмотрения письменной претензии и ответа на нее составляет один месяц с момента получения.

11.3. В случае невозможности урегулирования спора, возникшего из данного Договора, в досудебном порядке, стороны передают спор на разрешение суда в соответствии с подведомственностью и подсудностью, установленной действующим законодательством.

12. Прочие условия

12.1. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что до момента его подписания получил полную информацию о Застройщике, строящемся многоквартирном доме и Объекте долевого строительства, цене и порядке внесения платежей, ознакомился с проектной декларацией, проектной документацией на строительство многоквартирного дома, сведениями о составе общего имущества многоквартирного дома и месте его расположения, а также получил прочие относящиеся к настоящему Договору сведения, обуславливающие сделанный им объективный и независимый выбор.

12.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение) персональных данных, необходимых для его идентификации в качестве стороны настоящего Договора.

12.3. Стороны обязаны в трехдневный срок в письменной форме сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других). При отсутствии такого сообщения корреспонденция и платежи, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются направленными надлежащим образом, и Сторона, не сообщившая об указанных изменениях другой, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения.

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

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- План Объекта долевого строительства на 2 листах (Приложение № 1);
- Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования на 2 листах (Приложение № 2).

12.7. Настоящий Договор с План-схемой составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для передачи на хранение в Управление Росреестра по Пензенской области.

Каждый лист Договора подписан сторонами.

Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

13.1. ООО «Специализированный застройщик «ИСК «Альянс», местонахождение: 440008, г. Пенза, ул.

Кулакова, дом 7, ИНН 5836652632, КПП 583601001, р/счёт № 40702810948000005411 в Пензенском отделении №8624 ПАО «Сбербанк» г. Пенза, БИК 045655635, кор.счет № 30101810000000000635

Генеральный директор

С.Л. Крылова

13.2. Участник долевого строительства:

План Объекта долевого строительства квартиры № _____
в составе многоквартирного жилого дома стр. № 8 (по ПЗУ) в с. Засечное Пензенской области, Пензенского района, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий)

Примечание:

Графические обозначения сантехнического оборудования и элементов внутреннего водопровода и канализации нанесены на данную схему исключительно для обозначения входящих в состав Объекта долевого строительства помещений (жилая комната(ы), кухня, ванная комната/туалет либо совмещенный санузел). Разводка внутреннего водопровода и канализации выполняется в соответствии с проектной документацией, перечень подлежащего установке оборудования определяется Договором.

План Объекта долевого строительства - квартиры № _____
в составе многоквартирного жилого дома стр. № 8 (по ПЗУ) в с. Засечное Пензенской области, Пензенского района,
отображающий местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

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

1. Основные характеристики строящегося (создаваемого) многоквартирного дома

1.1.	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
1.2.	Минимальное количество этажей в объекте	11
1.3.	Максимальное количество этажей в объекте	11
1.4.	Общая площадь объекта	14 843,6 кв.м
1.5.	Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасная система – стеновая (поперечные несущие стены – сборные железобетонные панели); наружные стены - мелкоштучный каменный материал (кирпич)
1.6.	Материал перекрытий	Сборные железобетонные многпустотные плиты
1.7.	Класс энергоэффективности	С (Нормальный)
1.8.	Сейсмостойкость	Менее 6 баллов

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

Наименование помещений	Вид отделки			
	Потолок	Оконные и дверные проемы	Стены и перегородки	Полы
Жилые комнаты, прихожие, внутриквартирные коридоры, кухни	Железобетонные многпустотные плиты, без отделки	Входная дверь в квартиру деревянная по серии 1.136-10, межкомнатные двери не устанавливаются. Оконные блоки, балконные двери – из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами. Подоконник – из ПВХ.	Наружные стены – кирпич, с наружной стороны – утеплитель и облицовочный кирпич. С внутренней стороны – штукатурка. Внутренние стены – железобетонные панели 125 серии, газобетонные блоки, кирпич, штукатурка (черновая) по кирпичным участкам и газоблоку	<u>1-й этаж:</u> Экструдированный пенополистирол, армированная цементно-песчанная стяжка <u>Типовой этаж:</u> армированная цементно-песчанная стяжка
Ванные, санузлы	Железобетонные многпустотные плиты, без отделки	Двери не устанавливаются.	Кирпич, штукатурка (черновая)	<u>1-й этаж:</u> Экструдированный пенополистирол, гидроизоляция, армированная цементно-песчанная стяжка. <u>Типовой этаж:</u> гидроизоляция, армированная цементно-песчанная стяжка
Лоджии	Железобетонные многпустотные плиты, покраска	Без остекления	Ограждения – кирпич без отделки с внутренней стороны	Гидроизоляция, армированная цементно-песчанная стяжка

Внутренние инженерные сети в квартирах

Наименование сети	Характеристика и оборудование	Приборы учета
Отопление	Отопление здания от газовой котельной, пристроенной с многоквартирному жилому дому №7 (по ПЗУ) со встроенными административными помещениями в с. Засечное Пензенской области, Пензенского района. Система отопления одноконтурная, с верхней разводкой. Отопительные приборы биметаллические радиаторы. Трубопроводы – стальные водогазопроводные. Для отопительной и гидравлической регулировки запорно-спускная арматура.	Общедомовой счетчик, установленный в ИТП.
Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная, оконные створки с режимом микропроветривания. На верхних этажах в вентканалах устанавливаются осевые вентиляторы.	Приборов учета нет
Газоснабжение	Прокладка газопровода открытая, над дверными и оконными проемами. Ввод газопроводов в кухни первого и второго этажа. Газопровод – из стальных водогазопроводных труб. Установка в каждой квартире бытовой газовой плиты с их присоединением к газопроводу газовым металлическим шлангом сильфонного типа.	Установка в каждой квартире бытового газового счетчика.
ГВС	Прокладка стояков – в санузлах квартир. Установка отводного крана до счетчика. Разводка по санузлам – открытая по стенам из полипропиленовых труб. Полотенцесушители от системы ГВС.	На каждом подключении к стоякам – счетчики горячей воды типа СГВ-15 в комплектации с фильтром
ХВС	Прокладка стояков – в санузлах квартир. Установка отводного крана до счетчика. Прокладка стояков – в санузлах квартир. Разводка по санузлам – открытая по стенам из полипропиленовых труб.	На каждом подключении к стоякам – счетчики холодной воды типа СХВ-15 в комплектации с фильтром
Канализация	Трубопроводы – из полипропиленовых канализационных труб. Прокладка сетей и стояков открытая. В санузлах трубы прокладываются открыто над полом.	Приборов учета нет
Электроснабжение	Поквартирная разводка, установочная арматура – розетки, выключатели	Поквартирный учет – однофазные счетчики, установленные в этажных щитках в межквартирных коридорах
Телефон	Прокладка стояка в подъезде в щитах	Приборов учета нет
Интернет	Прокладка стояка в подъезде в щитах	Приборов учета нет
Телевидение	Прокладка стояка в подъезде в щитах	Приборов учета нет
Домофон	Кабель от стояка в подъезде доводится до квартиры	Приборов учета нет