

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пенза

"___" _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Инвестиционно-строительная компания "Альянс" (ООО «ИСК «Альянс») (ОГРН: 1125836004502, ИНН: 5836652632, КПП: 583601001), именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, в лице Михайлина Виталия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и, _____, именуемый (-ая) 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 со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями, адрес (месторасположение) объекта: Пензенская обл., г.Пенза, в районе ул.Урицкого, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, г.Пенза, ул.Урицкого, 48 (далее – многоквартирный дом), расположенного на земельных участках: 1) с кадастровым номером **58:29:4005003:215** площадью 9440 кв.м; 2) с кадастровым номером **58:29:4005003:8** площадью 1557 кв.м.

1.2. На строительство многоквартирного дома Застройщиком получено Разрешение на строительство № 58-29-247-2015, выданное Администрацией г. Пензы 18 сентября 2015 г. (в редакции постановлений Администрации города Пензы № 1824 от 29 сентября 2017 г., №1424 от 02 августа 2019 г., №131 от 02 февраля 2021 г., №1485 от 04 октября 2021 г.).

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на двух смежных земельных участках, которые принадлежат Застройщику на основании:

1.3.1. Земельный участок с кадастровым номером **58:29:4005003:215** площадью 9440 кв.м на основании Договора аренды земельного участка, предназначенного для завершения строительства № 318/20 от 15.06.2020, заключенного с Управлением муниципального имущества г. Пензы, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 13.07.2020 номер регистрации 58:29:4005003:215-58/059/2020-40;

1.3.2. Земельный участок с кадастровым номером **58:29:4005003:8** площадью 1557 кв.м. в собственности на основании Протокола общего собрания учредителей общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционно-строительная компания "Альянс" от 16.08.2012 №1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок сделана запись государственной регистрации № 58-58-38/021/2012-769 от 28.08.2015.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома (далее по тексту – проектная декларация), размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) наш.дом.рф 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 органов государственной власти и местного самоуправления, необходимые для осуществления строительства многоквартирного дома.

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 (квартиру)**, имеющее следующие характеристики:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Проектная общая площадь, кв.м*			
				общая	из нее жилая	лоджия	терраса
-	-	-	-	-*	-	-	-

*Проектная общая площадь объекта долевого строительства (квартиры) приводится в соответствии с проектной документацией на строительство многоквартирного дома и состоит из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, а также площади лоджий, подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0.5, площади террас, подсчитываемой с коэффициентом 0.3.

Общая площадь объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам кадастровых работ после завершения строительства многоквартирного дома. Допустимое изменение общей площади жилого помещения (квартиры), являющейся объектом долевого строительства, не может превышать пяти процентов от проектной общей площади, указанной в настоящем Договоре.

2.3. 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, веранд, террас), а также местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Присвоение адреса многоквартирному дому и всем расположенным в нем жилым, нежилым помещениям и машино-местам (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.

2.5. 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.

Стороны согласовали, что контуры межкомнатных перегородок выполняются по проекту высотой в один газобетонный блок. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет возводит межкомнатные перегородки, после приемки объекта долевого строительства.

2.6. 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.

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

2.8. 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.

2.9. 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. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, что предусмотренные проектом строительства машино-места в составе подземного паркинга не входят в состав общего имущества многоквартирного дома и являются самостоятельными объектами долевого строительства.

2.11. 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. 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.

3.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора в соответствии со следующим графиком:

За счет собственных средств сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек - в срок до _____ г.;

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 ст. 15.4, 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 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: Российская Федерация, г. Москва. Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый Адрес: Пензенское отделение №8624 ПАО Сбербанк, 440000 г. Пенза, ул. Суворова, дом 81. Телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851. Адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Депонент: _____

Бенефициар: ООО "ИСК "Альянс"

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости).

3.3. Участник долевого строительства обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии открыть счет эскроу в ПАО «Сбербанк России» и перечислить Цену Договора на открытый счет эскроу в соответствии с п.3.2. Договора.

В случае приобретения Объекта долевого строительства частично за счет федеральных,

региональных или муниципальных средств по программе поддержки российских семей, имеющих детей, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней обратиться за перечислением денежных средств в уполномоченное учреждение.

3.4. 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.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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 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.

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 порядке и 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 пункте 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 момента 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 (реконструкция, 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 реконструкция, 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 реконструкции, 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. В срок не более 10 (десяти) календарных дней информировать Застройщика об изменениях в персональных данных, необходимых для исполнения настоящего договора (в т.ч. фамилия, имя, отчество).

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 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 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 и (или) оборудования, предусмотренных первоначальным проектом, на их аналоги, если это не повлечет за собой изменения проектной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 Договора, его местоположения в составе многоквартирного дома, либо ухудшения технических характеристик объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре.

4.5.2. На образование нового земельного участка или участков путем раздела земельного участка (участков), на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, его объединения со смежными, перераспределения земельных участков или выдела, а также на изменение разрешенного использования исходных или образуемых земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе на образование земельного участка, который будет входить в состав общего имущества многоквартирного дома после ввода его в эксплуатацию.

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

4.6. Участник долевого строительства вправе:

4.6.1. Уступить третьему лицу права требования по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав требований.

4.6.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих факт уплаты им цены Договора.

4.7. Стороны настоящего Договора имеют иные права, предусмотренные действующим законодательством, 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 РФ.

5.3. Участник долевого строительства либо лицо, к которому в установленном порядке перешло право требования (новый кредитор), обязаны 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 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. Договор (соглашение) об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу, заключенный до уплаты Участником долевого строительства цены договора без согласия Застройщика, является ничтожным в соответствии с п. 2 ст. 391 ГК РФ.

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. Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав по настоящему Договору к другому лицу, новый кредитор (новый Участник долевого строительства) несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному кредитору (первоначальному Участнику долевого строительства), произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

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. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее **31 декабря 2023 г.**

Обязательство по передаче объекта долевого строительства должно быть исполнено Застройщиком в срок не позднее **30 июня 2024 г.**

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 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 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.

Ключи от входной двери квартиры передаются Участнику долевого строительства после подписания им передаточного акта на объект 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.

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 разрешение на ввод объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию является надлежащим подтверждением указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ обязательных требований к качеству объекта долевого строительства в части соблюдения требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.7. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

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 первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) иных обязательных требований, 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.

6.10. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Сторонами. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в согласованный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.11. 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.

6.12. Застройщик не несет ответственность за недостатки объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в случае нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.13. 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 аренды земельного участка, право собственности на земельный участок, на которых 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 земельных участков, на которых 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, в том числе на образование земельного участка, который будет входить в состав общего имущества многоквартирного дома после ввода его в эксплуатацию.

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. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

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. Срок действия Договора. Расторжение Договора

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

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

9.3. 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.

9.4. 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 пунктах 3.2, 3.3 Договора, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки платежа в течение более чем два месяца.

9.5. Расторжение Договора по основаниям, указанным в пункте 9.4 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.

9.6. 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.

10. Разрешение споров

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

10.2. Претензионный порядок урегулирования споров по настоящему Договору является обязательным. Срок рассмотрения письменной претензии и ответа на нее составляет один месяц с момента получения, если иные сроки и порядок урегулирования претензий не установлены действующим законодательством.

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

11. Прочие условия

11.1. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до момента подписания Договора получил необходимую информацию о Застройщике, строящемся многоквартирном доме и объекте долевого строительства, цене договора и порядке внесения платежей в объеме, установленном законом, 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, достаточные для формирования правильного (достоверного) представления о многоквартирном доме и объекте долевого строительства, обусловившие сделанный им объективный и независимый выбор.

11.2. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение) персональных данных, необходимых для его идентификации в качестве стороны настоящего Договора, а также на передачу его персональных данных, необходимых для идентификации данного лица в качестве владельца объекта недвижимости, органу местного самоуправления, управляющей организации для целей заключения договора управления многоквартирным домом, а также ресурсоснабжающим организациям для расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг. Обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения настоящего Договора, а также заключаемого в соответствии с требованиями действующего законодательства договора управления многоквартирным домом, поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

11.3. 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.

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

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

11.6. 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 (Приложение № 2).

11.7. Настоящий Договор с приложениями изготовлен 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.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

12.1. Застройщик:

ООО «ИСК «Альянс»

местонахождение: 440600, г. Пенза, ул. Московская, дом 73, офис 24,

ИНН 5836652632, КПП 583601001

р/счёт: 40702810448000000110 в Пензенском отделении № 8624 ПАО Сбербанк,

БИК: 045655635, кор. счёт: 30101810000000000635

Генеральный директор

В.В. Михайлин

М.П.

12.2. Участник долевого строительства:

Приложение № 1, лист 1
к Договору № _____ от _____ г.

План объекта долевого строительства – квартиры № _____ в составе многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями, адрес (месторасположение) объекта: Пензенская обл., г.Пенза, в районе ул.Урицкого, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, г.Пенза, ул.Урицкого, 48, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, веранд, террас)

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.

Приложение № 1, лист 2

к Договору № _____ от _____ г.

План объекта долевого строительства – квартиры № _____ в составе многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями, адрес (месторасположение) объекта: Пензенская обл., г.Пенза, в районе ул.Урицкого, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, г.Пенза, ул.Урицкого, 48, 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**

I. Основные характеристики строящегося (создаваемого) многоквартирного дома

1.	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
2.	Минимальное количество этажей в объекте	8
3.	Максимальное количество этажей в объекте	20
4.	Общая площадь объекта	36094,0 кв.м.
5.	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетон, газобетон
6.	Материал перекрытий	Монолитный железобетон
7.	Класс энергоэффективности	C (нормальный)
8.	Сейсмостойкость	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	Монолитные железобетонные, без отделки	Входная дверь в квартиру. Межкомнатные двери не устанавливаются. Оконные блоки, балконные двери – из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами.	Наружные стены – блоки из ячеистого бетона, с наружной стороны – утеплитель и система вентилируемого фасада. Внутренние стены – газобетонные блоки, кирпич, штукатурка	<u>Типовой этаж:</u> звукоизоляционный слой, цементно-песчанная стяжка
Ванные, санузлы	Монолитные железобетонные, без отделки	Двери не устанавливаются.	Кирпич, штукатурка	<u>Типовой этаж:</u> гидроизоляция, цементно-песчанная стяжка
Лоджии	Монолитные железобетонные, без отделки	Остекление: ПВХ конструкции с однокамерным стеклопакетом	Ограждения – металлические конструкции	Цементно-песчанная стяжка

Внутренние инженерные сети в квартирах

Наименование сети	Характеристика и оборудование	Приборы учета
Отопление	Трубопроводы систем отопления прокладываются в конструкции пола. Отопительные приборы - радиаторы. Для отопительной и гидравлической регулировки запорно-спускная арматура.	Установка Счетчика тепла в местах общего пользования
Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная, оконные створки с режимом микропроветривания.	Приборов учета нет
ГВС	Прокладка стояков – в местах общего пользования. Прокладка трубопровода системы ГВС в конструкции пола до квартиры.	Установка счетчика горячей воды в местах общего пользования
ХВС	Прокладка стояков – в местах общего пользования. Прокладка трубопровода системы ХВС в конструкции пола до квартиры.	Установка счетчика холодной воды в местах общего пользования
Канализация	Трубопроводы – из ПВХ канализационных труб. Прокладка стояков открытая.	Приборов учета нет
Электроснабжение	Вводный щит в квартире, квартирная разводка отсутствует	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