

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ А6**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (стр. № 6)**  
**в микрорайоне № 8 жилого района «Арбеково» в г. Пензе**

г. Пенза

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-58»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Ушенина Андрея Сергеевича, действующего 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 (далее – Федеральный закон 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. № 6) по адресу: **Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-он, ул. Бутузова, д. 7** (далее – МКД, многоквартирный дом), в состав которого входят объекты долевого строительства – жилые помещения, подлежащие передаче участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Адрес объекта недвижимого имущества – дома (МКД, стр. № 6) присвоен постановлением Администрации города Пензы от 15.08.2018 № 1490/11.

1.2. Строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **58:29:1008004:1537** площадью 5206 кв.м., предоставленном Застройщику на праве аренды в соответствии с Договором аренды земельных участков, предназначенных для строительства № 24/16 от 24.03.2016, номер государственной регистрации: 58-58/035-58/035/002/016-1105/1, Соглашением о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, выданного 12.10.2022, дата государственной регистрации 14.10.2022, номер государственной регистрации: 58:29:1008004:1537-58/069/2022-6.

Арендодателем земельного участка выступает Управление муниципального имущества администрации города Пензы.

Разрешенное использование земельного участка: для строительства многоквартирного жилого дома выше 5 этажей.

Постановлением Администрации г. Пензы от 15.08.2018 № 1490/6 земельному участку присвоен адрес: **Пензенская обл., г. Пенза, Октябрьский р-он, ул. Бутузова, з/у № 7**.

1.3. Строительство многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 58-29-292-2018, выданное Администрацией города Пензы 28.06.2018 г., а так же Приказа Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области №256/ОП от 27.10.2022 г.

1.4. Проектная декларация № 58-000190, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома в объеме и по форме, установленным в соответствии с действующим законодательством (далее – проектная декларация), направлена застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства [nash.dom.rf](http://nash.dom.rf), а также на сайте Застройщика в сети «Интернет» [www.pgsz.ru](http://www.pgsz.ru) и доступна для свободного ознакомления.

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

### 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, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную настоящим Договором цену и принять в собственность объект долевого строительства – **помещение (квартиру)**, имеющее следующие характеристики:

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

\* 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 лоджии, подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0.5.

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

2.4. 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 п. 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. 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.

2.9. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

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

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

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик-58».

Депонент: \_\_\_\_\_.

Депонируемая сумма: составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее \_\_\_\_\_. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора участия в долевом строительстве:

3.2.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается за счет собственных средств в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. после государственной регистрации.

3.3. Участники долевого строительства обязаны не позднее 5 (пяти) рабочих дней, с момента государственной регистрации 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. Участники долевого строительства должны самостоятельно отслеживать соблюдение сроков платежей по настоящему Договору и несут 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 п. 6.2 настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора, предоставив в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (далее – 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. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику

Страна

долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

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 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 в соответствии с жилищным законодательством.

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 указанный объект недвижимого имущества, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику по его требованию фактически понесенные 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 перепланировка и переустройство жилого помещения осуществляются собственником жилого помещения в соответствии с требованиями жилищного законодательства 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 многоквартирного дома (системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции) в соответствии с проектными решениями, назначением указанного имущества и инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, не производить незаконного переустройства указанного оборудования.

4.2.11. 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 п. 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 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 п. 2.1 настоящего Договора, превышающего допустимое в соответствии с действующим законодательством, 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, 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 земельным законодательством.

4.5.3. Осуществлять на исходном или образованном земельном участке (участках) строительство иных зданий, строений и сооружений вспомогательного использования, сетей инженерно-технического обеспечения 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 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 п. 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. Договор (соглашение) об уступке прав и обязанностей по

Страница 10

настоящему Договору третьему лицу, заключенный до уплаты Участником долевого строительства денежных средств по договору 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 Едином государственном реестре недвижимости 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. Датой передачи объекта долевого строительства считается дата составления передаточного акта.

6.2. Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее **30 июня 2024 г.**

Обязательство по передаче объекта долевого строительства должно быть исполнено Застройщиком в срок не позднее **30 сентября 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 п. 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 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 п. 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 в порядке, предусмотренном законом, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом 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.

6.7. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать 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.

6.8. 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.

6.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня составления передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляющее общее имущество многоквартирного дома, исчисляется со дня составления первого передаточного акта.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.12. 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 (дефектов) силами Застройщика и/или привлекаемых им лиц.

6.13. 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.

6.14. 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 права аренды 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. 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 п. 3.3 настоящего 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 п. 9.4 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. 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 споров и разногласий не установлены действующим законодательством.

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

Страница 1

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 другим, 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 РФ.

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

- 1) план объекта долевого строительства на 2 листах (Приложение № 1);
- 2) 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 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

12.1. Застройщик: **ООО «Специализированный застройщик-58»**  
ОГРН 1225800005078 ИНН 5835140582 КПП 583501001  
Юридический адрес: 440066, г. Пенза, пр. Победы, д. 96 Е, помещ. 43

Реквизиты счета в уполномоченном банке (для оплаты цены Договора):

Банк: Пензенское отделение N 8624 ПАО Сбербанк г. Пенза

р/сч: 40702810648000013774

БИК: 045655635

к/сч: 30101810000000000635

Генеральный директор  
М.П.

А.С. Ушенин

12.2. Участник долевого строительства:

---

The image shows a handwritten signature in blue ink over a blue circular stamp. The stamp contains the following text: 'Российская Федерация Пензенская область Пензенский район' (Russian Federation, Penza region, Penza district), 'ООО «Специализированный застройщик-58»' (OOO 'Specialized Developer-58'), 'Юридический адрес: 440066, г. Пенза, пр. Победы, д. 96 Е, помещ. 43', 'ОГРН 1225800005078 ИНН 5835140582 КПП 583501001', and 'Специализированный застройщик' (Specialized Developer). The signature is written in a cursive style.

Приложение № 1, лист 1  
к Договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

План объекта долевого строительства – квартиры № \_\_\_\_\_ в составе многоквартирного жилого дома (стр. № 6) в микрорайоне № 8 жилого района «Арбеково» в г. Пензе, 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. № 6) в микрорайоне № 8 жилого района «Арбековский» в г. Пензе, отображающий местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Приложение № 2, лист 1  
к Договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

**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 | Жилое (здание)  |
| 2. | Минимальное количество этажей в объекте                           | 11  |
| 3. | Максимальное количество этажей в объекте                          | 11  |
| 4. | Общая площадь объекта (кв. м)                                     | 8053,9  |
| 5. | Материал наружных стен и каркаса объекта                          | Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов               |
| 6. | Материал перекрытий   | Сборные железобетонные  |
| 7. | Класс энергоэффективности   | С (нормальный)  |
| 8. | Сейсмостойкость   | До 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014 |

**II. 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, кладовые, гардеробные | Железобетонные плиты без отделки | Входная дверь в квартиру деревянная усиленная с порогом межкомнатные двери не устанавливаются. Оконные блоки, балконные двери – из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами, с микропроветривателями. Подоконник – из ПВХ. | Наружные стены – двухслойные: внутренний слой из силикатного утолщенного полнотелого кирпича; с внутренней стороны - штукатурка. Наружный слой – минераловатный утеплитель толщ. 100мм. с декоративной покраской по штукатурке. Внутренние несущие и самонесущие стены из силикатного кирпича. Межквартирные и межкомнатные перегородки – кирпич, газобетон, штукатурка. | Первый этаж: затирка цементно-песчаным раствором, гидроизоляция оклеечная, утеплитель, армированная цементно-песчанная стяжка<br>Типовой этаж: затирка цементно-песчаным раствором, звукоизоляционный слой, цементно-песчанная стяжка                          |
| Ванные, санузлы  | Железобетонные плиты без отделки | Двери не устанавливаются.  | Перегородки – керамический кирпич, штукатурка  | Первый этаж: затирка цементно-песчаным раствором, гидроизоляция оклеечная, утеплитель, армированная цементно-песчанная стяжка<br>Типовой этаж: затирка цементно-песчаным раствором, гидроизоляция оклеечная, звукоизоляционный слой, цементно-песчанная стяжка |
| Лоджии   | Железобетонные плиты, покраска   | Без остекления   | Ограждения – силикатный кирпич без отделки с внутренней стороны.   | Без отделки  |

## Внутренние инженерные сети и оборудование

| Наименование сети | Характеристика и оборудование   | Приборы учета   |
|-------------------|---|---|
| Отопление         | <p>Теплоснабжение системы осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале жилого дома. Система отопления однотрубная.</p> <p>Прокладка стояков – открытая.</p> <p>Отопительные приборы – стальные панельные.</p> <p>Трубопроводы стояков – стальные водогазопроводные трубы и электросварные.</p> <p>На подающих подводках к радиаторам – регулирующие клапаны с индивидуальной регулировкой температуры; на обратных подводках – кран шаровый для отключения радиаторного узла с целью демонтажа.</p> | Учет тепла – общедомовой счетчик, установленный в ИТП   |
| Вентиляция        | Естественная приточно-вытяжная, оконные створки с режимом микропроветривания.   | Приборов учета нет  |
| ГВС               | <p>Подготовка воды для системы ГВС – в ИТП жилого дома.</p> <p>Прокладка стояков – в санузлах квартир. Установка отводного крана до счетчика. Разводка по санузлам – открытая по стенам из полипропиленовых труб.</p> <p>В ваннных комнатах предусмотрены полотенцесушители, запитанные от горячего водоснабжения</p>   | На каждом подключении к стоякам – квартирный счетчик горячей воды в комплектации с фильтром.                  |
| ХВС               | Прокладка стояков – в санузлах квартир. Установка отводного крана до счетчика. Разводка по санузлам – открытая по стенам из полипропиленовых труб.  | На каждом подключении к стоякам – квартирный счетчик холодной воды 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 (групповая сеть трех проводной линией), установочная арматура – розетки скрытой проводки с заземляющими контактами, выключатели, патроны  | Поквартирный учет – однофазные электронные счетчики, установленные в этажных щитках в межквартирных коридорах |
| Телефон           | Кабель от стояка в подъезде в этажном щите  | Приборов учета нет  |
| Интернет          | Кабель от стояка в подъезде в этажном щите  | Приборов учета нет  |
| Телевидение       | Кабель от стояка в подъезде в этажном щите  | Приборов учета нет  |
| Домофон           | —   | Приборов учета нет  |