

# Договор участия в долевом строительстве №\_\_

город Пенза, \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛИТЕРА»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя генерального директора по коммерческим вопросам Жукаса Сергея Витаутасовича, действующего на основании доверенности реестровый номер 58/31-н/58-2023-1-1124 от 20 апреля 2023 года, удостоверенной нотариусом города Пензы Ларюшиной Людмилой Анатольевной, с одной стороны, и

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

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 о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке кадастровый номер 58:29:2012001:2075, площадью 2305 кв. м. по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Герцена, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка); хранение автотранспорта» (далее «многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Акта приема-передачи земельного участка к протоколу о создании ООО «Специализированный застройщик ЛИТЕРА», выдан 09.02.2022г.; Протокола общего собрания учредителей Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЛИТЕРА», №1, выдан 28.10.2021г.;
- Разрешения на строительство №58-29-008-2022 от 08.02.2022г. выдано Администрацией г. Пензы;
- Проектной декларации, опубликованной на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) 09.06.2022г., с изменениями.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства, а также с проектом планировки территории, утвержденным постановлением Администрации г. Пензы №1248 от 23.10.2014г.

1.4. Объектом долевого строительства является квартира:

Строительный номер	Тип	Этаж	Дом (корпус)	Подъезд	Проектная площадь	
					Общая	из нее жилая
	-х комнатная	__-й	1	1-й	кв. м. (без учета лоджии)	кв. м
	лоджия _ шт.				__ кв. м	-

Общая проектная (приведенная) площадь квартиры составляет \_\_ кв. м и определена как сумма всех частей квартиры, включая площадь всех жилых помещений и помещений вспомогательного назначения, лоджий с учётом понижающего коэффициента 0,5.

Расчетная площадь квартиры (приведенная площадь жилого помещения) для определения инвестиционной стоимости квартиры составляет \_\_ кв.м. («Объект долевого строительства»).

Расположение Объекта долевого строительства указано на Плате создаваемого объекта, отображающем в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения), который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Характеристики Объекта долевого строительства указаны на основании проектной документации и подлежат уточнению по данным технической инвентаризации после окончания строительства многоквартирного дома, в составе

Застройщик

Участник долевого строительства

которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

По окончании строительства адрес многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Пензенской области, а номер квартиры - по экспликациям к поэтажному плану.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей (исходя из стоимости \_\_\_\_\_ рублей за один метр квадратный общей приведенной площади жилого помещения – объекта долевого строительства) в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность.

1.6. Указанная в п. 1.5. сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) многоквартирного дома (в том числе выполнение в полном объеме строительно-монтажных работ, оказание услуг по техническому надзору и иных услуг, работ по благоустройству прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство), а также:

- затрат на приобретение (в том числе, оформление) прав на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома (включая затраты по плате за землю);
- затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома, а также на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- иных затрат, предусмотренных действующим законодательством, в том числе 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 N 214-ФЗ и необходимых для строительства (создания) многоквартирного дома.

1.7. Стороны определили, что указанная в п. 1.5. договора сумма (цена договора) не подлежит изменению после заключения договора, в том числе но не только в случае, если по результатам измерений, проведенных в ходе технической инвентаризации и выполнения кадастровых работ, будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от проектной площади.

1.7.1. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.5. Договора, и суммой затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, является доходом Застройщика, связанным с выполнением функции застройщика.

1.8. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой оборудования на условиях настоящего договора, а именно осуществляется следующая отделка и установка оборудования в Объекте долевого строительства:

- оконные и балконные блоки из ПВХ без установки подоконников;
- остекление лоджий согласно проекта с заполнением стеклом;
- входная дверь металлическая;
- водопроводные стояки ХВС, ГВС согласно проекту с установкой запорной арматуры, прибора учета, без разводки по квартире;
- канализационные ПВХ стояки с заглушками, без разводки по квартире и установки сантехприборов;
- система отопления с установкой отопительных приборов согласно проекту без установки термодатчиков;
- электрический счетчик с вводом электрической сети в квартиру, без разводки по квартире, без установки розеток, выключателей, патронов, электрической плиты и т.п.;
- подводка сетей связи застройщиком не осуществляется;
- стяжка полов;
- вентиляция в помещении санузлов и кухни - естественная;
- межкомнатные перегородки согласно проекта;
- ограждающие конструкции санузла.

1.8.1. Проведение иных строительных и отделочных работ, установка иного оборудования, в том числе штукатурка стен и перегородок, установка межкомнатных дверей, поквартирная и домовая разводка слаботоковых сетей (телефон, интернет, кабельное телевидение и пр.), установка распределительного электрического щита не входит в стоимость Объекта долевого строительства. Выполнение таких работ (части работ) возможно за отдельную (дополнительную) плату.

1.9. Право собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает с момента государственной регистрации такого права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Передача общего имущества многоквартирного дома по отдельному передаточному акту не производится. Государственная

\_\_\_\_\_  
Застройщик

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

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

1.10. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства не находится в споре и под арестом не состоит, и гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в Долевом строительстве многоквартирного дома в отношении Объекта долевого строительства, указанного в настоящем договоре.

1.11. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок не позднее 30 сентября 2025 г. Обязательство по вводу дома в эксплуатацию и (или) передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

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.

1.12. Участник долевого строительства обязан с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи Объекта Участнику долевого строительства нести расходы по содержанию, ремонту, обслуживанию многоквартирного дома (Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома), пропорционально общей площади Объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома, а также нести расходы по оплате коммунальных услуг согласно внутриквартирного счетчика и внутридомового счетчика (пропорционально общей площади Объекта долевого строительства). В случае если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем пункте договора, за период времени: с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту, а равно по одностороннему акту (см. п. 4.5 договора), до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в полном объеме.

## 2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Денежные средства, указанные в п.1.5 Договора Участник долевого строительства вносит в следующем порядке:

- сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** Участник долевого строительства вносит в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет № \_\_\_\_\_, открываемый в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (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 «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555, адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: [escrow@psbank.ru](mailto:escrow@psbank.ru), номер телефона 8 (495) 787-33-33

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛИТЕРА»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно: до 29 марта 2026 года.

2.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства должен подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на специальный эскроу- счет.

## 3. Права и обязанности сторон.

### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю предусмотренную законом информацию о ходе строительства.

3.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику

Застройщик

Участник долевого строительства

долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 4.2 договора, по акту приема - передачи.

3.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства пригодным для использования в качестве жилого помещения с выполнением отделки и установкой оборудования согласно п.1.8. настоящего договора, которые соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

### 3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа в течение более чем двух месяцев или систематического (то есть, нарушения сроков внесения платежа более чем 3 раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев) нарушения сроков внесения платежей расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.

3.2.2. Внести в проект многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.3. На образование нового земельного участка или участков, в состав которого (которых) будет входить земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома или его часть. Осуществлять на образованном земельном участке строительство многоквартирных жилых домов, иных зданий, сооружений, объектов вспомогательного назначения, а также инженерно-технических сетей (сооружений) в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и ППТ.

С момента заключения (государственной регистрации) настоящего договора является доказательством согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка или участков и их использование Застройщиком; дополнительного оформления согласия Участника долевого строительства не требуется.

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

3.2.5. Иметь иные права в соответствии с законодательством РФ, настоящим договором.

3.2.6. При приемке законченного строительством объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора в зимнее время допускается переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению ( в соответствии с проектной документацией, с содержанием которой Участник ознакомлен) на ближайший благоприятный период. Участник даёт на это согласие.

### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

3.3.2. В установленный настоящим договором срок принять Объект долевого строительства от Застройщика. В случае неявки Участника долевого строительства в указанный срок для подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 фз-214 от 30.12.2004г.).

После принятия Объекта долевого строительства за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

3.3.3. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства с момента передачи ему Застройщиком, после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче (в том числе, по одностороннему акту, составленному Застройщиком в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора).

3.3.4. Без письменного согласия Застройщика не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных систем в Объекте долевого строительства до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы, любые переустройства и/или перепланировки Объекта долевого строительства выполняются им за свой счет. С момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства производить указанные выше действия исключительно в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством РФ и при условии получения согласования управляющей организации либо организации иного наименования, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом. Застройщик не несет ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечислены в настоящем пункте, до регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе, за последствия указанных действий.

3.3.5. В срок не более 10 (десяти) календарных дней информировать Застройщика об изменениях в персональных данных.

3.3.6. Предоставить документы необходимые для заключение Договора участия в долевом строительстве до его государственной регистрации.

3.3.7. Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обратиться

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

совместно с Застройщиком в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области для государственной регистрации договора за свой счет.

3.3.8. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

3.3.9. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, при необходимости - изменений в договор, постановкой на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе оплачивать соответствующие пошлины, сборы, платежи.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

#### 3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Осуществить за свой счёт либо оплатить Застройщику стоимость услуг по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.4.2. В любой момент до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном пунктом 9.3. настоящего договора. В данном случае расторжение договора является правом, а не обязанностью Застройщика.

3.4.3. При наличии оснований, предусмотренных 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, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

3.4.4. Отказаться от исполнения настоящего договора в случае существенного изменения проектной документации, при этом Стороны договариваются, что существенным является такое изменение проектной документации, которое привело к увеличению этажности многоквартирного дома; существенному изменению размера Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4.

Стороны договариваются, что существенным изменением размера Объекта долевого строительства является изменение его общей проектной площади более чем на 5%.

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

3.4.6. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

### **4. Передача Объекта долевого строительства**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемым Сторонами акту приема-передачи не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом стороны согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др.), отделку элементов фасадов здания и пр., выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов вне зависимости от даты получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение 180 (сто восемьдесят) дней (но не позднее 29.03.2026г.) с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (п.1.11 настоящего договора) при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства и обязательства, указанного в п.3.3.3. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, что означает возможность Застройщика досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, передать объект долевого строительства, и обязанность Участника долевого строительства принять объект долевого строительства.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 180 (сто восемьдесят) дней (но не позднее 29.03.2026г.) с даты наступления обстоятельств и выполнения условий, предусмотренных в п. 4.1. настоящего договора. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик обязуется направить Участнику 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, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Указанное сообщение считается в любом случае полученным Участником долевого строительства, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч.4 ст. 8 фз-214 от 30.12.2004г. настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.4. Участник долевого строительства в срок не позднее одного месяца и одного дня со дня направления уведомления от Застройщика, указанного в п. 4.3. настоящего договора, обязуется принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения лично, через уполномоченного представителя, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства либо его представителя от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 5. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пунктах 1.4, 1.8 настоящего договора.

5.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, ремонтировать Объект долевого строительства, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом долевого строительства, поддерживать Объект долевого строительства в надлежащем состоянии (т.е. производить в нем уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Объекте долевого строительства, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять лоджии и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены, засорять канализацию строительными смесями, строительным мусором иными веществами, способствующими возникновению засоров, захламлять места общего пользования (коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы и т.п.), прокладывать электрические и иные провода в местах общего пользования и т.д.).

Гарантия на Объект долевого строительства, указанная в п. 5.2. Договора, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Объекте долевого строительства или многоквартирном доме (далее «Дефект») является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и общих помещений и имущества в многоквартирном доме, а также допущение бесхозяйственного отношения к Объекту долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме, предусмотренному предыдущим абзацем.

5.4. При выявлении возможного дефекта в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного Дефекта. Участник долевого строительства имеет право также совершить иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

5.5. Если того требует характер возможного Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для устранения причин возможного Дефекта в течение 10 (десяти) рабочих дней. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и стороны составляют Акт обследования, в котором отражается порядок устранения возможного дефекта и срок устранения.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения 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.

5.7. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства.

## **6. Уступка прав по договору**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в трехдневный срок.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (по тексту договора Единый государственный реестр прав).

6.4. Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по настоящему договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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 неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством РФ.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

7.6. Застройщик несёт ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом - Разрешения на ввод в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного многоквартирного дома техническим условиям. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

7.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

## **8. Прочие условия**

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства либо до составления Застройщиком в порядке, предусмотренном п.4.5. настоящего договора, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, несет Застройщик.

8.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа по месту нахождения Объекта долевого строительства.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении, либо вручением под роспись. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.4. В случае необходимости выплат денежных средств Участнику долевого строительства, они производятся путём перечисления денежной суммы на счёт Участника долевого строительства. Застройщик имеет право не осуществлять выплаты по Договору до получения письменного уведомления от Участника долевого строительства обо всех реквизитах счета, необходимых для того, чтобы осуществить платёж Участнику долевого строительства.

## 9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Правительство Российской Федерации вправе издавать правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.3. В случае поступления от Участника долевого строительства предложения о расторжении настоящего договора (п.3.4.2.) и при отсутствии возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соответствующее соглашение к договору. При этом уплаченные Участником долевого строительства Застройщику денежные средства подлежат возврату в соответствии с действующим законодательством, а Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику не менее 5% от стоимости объекта долевого строительства – компенсация убытков.

9.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.6. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью: План создаваемого объекта долевого строительства (Приложение № 1).

### Реквизиты и подписи сторон:

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<p><b>ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛИТЕРА»</b></p> <p>440045, РФ, г. Пенза, ул. Арбековская, 80А ИНН 5835139259 ОГРН 1215800009479 КПП 583501001 р/с 40702810903000174463 ПРИВОЛЖСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Нижний Новгород к/с 30101810700000000803 БИК 042202803</p> <p><b>Заместитель генерального директора по коммерческим вопросам</b> _____ Жукас С.В.</p>	