

# Договор участия в долевом строительстве

\_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_ город Пенза

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парус»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Катаева Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован (-а) 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 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания во встроенно-пристроенных помещениях (строения 1, 3, 5, 6), многоквартирные жилые дома (строения 2, 4), гаражи для хранения автотранспорта (строения 7, 8) по ул. Измайлова, з/у № 38 в г. Пензе. Этап 3. Строение 4, на земельном участке с кадастровым номером 58:29:2009015:107, площадью 68 100 кв.м (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.

Класс энергоэффективности многоквартирного дома – А++.

Наружные стены здания – несущие из монолитного железобетона и несущие из мелкоштучных каменных материалов.

Плиты перекрытия и покрытия из монолитного железобетона.

Отделка фасадов: цокольный и первый этажи - по системе «вентилируемого фасада», начиная со второго этажа и выше - по системе «мокрого фасада».

Общая площадь многоквартирного дома – 16 849,8 кв.м.

Количество этажей многоквартирного дома – 10.

Сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Договор купли-продажи от 01.03.2021г., со всеми изменениями;

- Разрешение на строительство № 58-29-005-2022 от 28.01.2022 года, выданное Администрацией города Пензы, со всеми изменениями;

- Проектная декларация № 58-000404 от 23.11.2022 года, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3. Федерального Закона «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 (<https://наш.дом.рф/>), со всеми изменениями и дополнениями к ней.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, с проектно-технической документацией по многоквартирному жилому дому/ Объекту долевого строительства, в том числе с видовыми характеристиками Объекта долевого строительства с учетом существующей и планируемой застройки.

1.4. Объектом долевого строительства является ... (далее – Объект долевого строительства).

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

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

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства, подлежащие уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, в размере, порядке и в 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. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесённых Участником долевого строительства на строительство многоквартирного дома,

пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, и суммой затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика.

1.7. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением следующей отделки и установкой следующего оборудования:

...  
1.8. Застройщик 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.

Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

1.9. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок не позднее 2 квартала 2025 года.

## **2. Цена договора. Срок и порядок оплаты.**

2.1. Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Указанная в п.2.1. цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора после государственной регистрации настоящего договора 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 30.12.2004г. № 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: (УДС ФИО)

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Парус»

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

Срок условного депонирования денежных средств – 6 (шесть) месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

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

## **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 необходимую информацию о ходе строительства.

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

3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 4.2. договора, по акту приема - передачи.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства пригодным для использования в качестве жилого помещения с выполнением отделки и установкой оборудования согласно п.1.7. настоящего договора, которые соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

3.1.6. Давать письменный ответ на запрос/заявление/иное обращение Участника долевого

строительства, которое предполагает получение ответа от Застройщика, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения, если иной срок не установлен действующим законодательством РФ.

### 3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора по основаниям, указанным в п.9.4. настоящего договора.

3.2.2. Без письменного уведомления Участника долевого строительства вносить в проект многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства архитектурные, структурные изменения, в том числе, но не ограничиваясь: изменение расположения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также заменять 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. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид, размер и расположение оконных и балконных проемов в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации. Стороны пришли к соглашению, что наличие таких изменений не является недостатком Объекта долевого строительства.

3.2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в установленный п. 4.4. и/или п. 4.6. настоящего договора срок, или необоснованно уклоняется от его принятия, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования компенсировать Застройщику затраты по внесению платы за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные услуги за период: с первого дня, следующего за истечением срока для приемки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.4. и/или п. 4.6. настоящего Договора, и до дня подписания Сторонами акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

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

### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить цену настоящего договора путем внесения Депонируемой суммы в размере и в сроки, указанные в п. 2.3. настоящего договора, на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

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 обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного настоящим Договором.

3.3.3. Одновременно с принятием Объекта долевого строительства заключить договор на оказание коммунальных услуг, услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с управляющей организацией либо с организацией иного наименования, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом, и вносить плату за коммунальные услуги, а также плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. 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).

При этом Застройщик не оказывает услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и не является поставщиком коммунальных услуг.

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.

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.

3.3.5. В срок не более 5 (пяти) рабочих дней в письменном виде информировать Застройщика об изменениях в личных/персональных данных, в том числе: паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору.

3.3.6. Предоставить нотариальное согласие супруги(-а) на заключение Договора участия в долевом строительстве до его государственной регистрации (в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с действующим законодательством РФ).

3.3.7. Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обратиться совместно с Застройщиком в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области для государственной регистрации договора.

3.3.8. В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу в течение трех с дней с даты государственной регистрации договора/соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему договору уведомить об этом Застройщика.

3.3.9. В случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора либо не на открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 2.3. настоящего договора специальный счет эскроу, а на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования от Застройщика возместить последнему сумму уплаченной им банковской комиссии за возврат таких ошибочно перечисленных денежных средств Участнику долевого строительства и/или сумму уплаченных Застройщиком штрафных санкций, наложенных на него компетентными государственными органами вследствие указанной оплаты.

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 оформление 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 N 214-ФЗ, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

3.4.4. Требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, установленных частью 1.1. статьи 9 Федерального закона «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. При этом Стороны согласовали допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства – изменение не более, чем на 5%.

3.4.5. 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 подписываемому 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.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 31 декабря 2025 года при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства. 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.

4.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 14 (четырнадцать) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика обязуется принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи. Неявка Участника долевого строительства в установленный срок расценивается как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и с указанной даты начинает исчисляться установленный п.4.5. настоящего договора двухмесячный срок.

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 (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона «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) 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.

4.6. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика (если иной срок не указан в самом уведомлении). Неявка Участника долевого строительства в установленный срок расценивается как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и с указанной даты начинает исчисляться установленный п.4.5. настоящего договора двухмесячный срок.

## **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., 1.7. настоящего договора.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта 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 бесхозяйственного отношения 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 недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства или многоквартирном доме 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, в том числе, но не ограничиваясь, путем совершения действий, предусмотренных первым абзацем настоящего пункта Договора.

5.4. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства Участник долевого

строительства направляет Застройщику письменное уведомление. В уведомлении должно содержаться описание обнаруженных недостатков.

5.5. Если того требует характер обнаруженных недостатков, представитель Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Участника долевого строительства должен прибыть для проведения осмотра и составления Акта обследования, в котором фиксируется наличие/отсутствие заявленных недостатков и в случае подтверждения наличия недостатков - порядок и сроки урегулирования возникшей ситуации.

5.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона «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 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 предъявить Застройщику одно из требований, предусмотренных частью 2 статьи 7 указанного Федерального закона.

5.7. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика уведомление об устранении дефектов (недостатков) в Объекте долевого строительства, обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения такого уведомления (если иной срок не указан в самом уведомлении Застройщика) явиться для повторного осмотра Объекта долевого строительства и подписания соответствующего акта (акта об устранении (об отсутствии) недостатков, акта приема-передачи Объекта долевого строительства (если применимо). Такое уведомление может быть направлено Застройщиком любым способом, в том числе в форме электронного документа посредством электронной почты либо путем отправки sms-уведомления.

5.8. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) в Объекте долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства и/или привлечёнными им третьими лицами.

5.9. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и/или 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, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика, 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 течение трех с дней с даты государственной регистрации договора/соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему договору.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается 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 недвижимости.

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.

6.5. Договор (соглашение) об уступке прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенный до уплаты Участником долевого строительства цены договора без предварительного письменного согласия Застройщика, является недействительным в соответствии с положениями ст. 173.1, п. 1 ст. 391 ГК РФ.

6.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется уведомить нового участника долевого строительства о необходимости явки в банк Эскроу-агент с экземпляром договора/соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему договору для переоформления счета эскроу на нового участника долевого строительства.

6.7. В случае заключения Участником долевого строительства договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей по настоящему договору после того, как Застройщиком в его адрес было направлено сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (п. 4.3. настоящего Договора), Участник долевого строительства обязуется уведомить нового участника долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить нового участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия нового участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством РФ. При этом установленный пунктом 4.4. настоящего Договора срок принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи не прерывается и не начинается течь заново: Новый участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в сроки, установленные настоящим договором для первоначального Участника долевого строительства, а если указанный срок уже наступил – в течение 7 (семи) дней с даты государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей по настоящему договору.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств и/или ненадлежаще 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 N 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 по письменному требованию Застройщика (согласно п.7.8. настоящего договора) 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.

7.8. Все штрафные санкции по настоящему договору подлежат начислению и уплате только в случае предъявления Стороной, имеющей право на начисление санкций, соответствующего письменного требования (претензии).

7.9. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения или необоснованного отказа Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по Договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

## **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. При этом, если истцом выступает Участник долевого строительства и заявлен иск о защите прав потребителей, такой иск может быть предъявлен по выбору истца в суд по месту нахождения Застройщика; месту жительства или пребывания истца; месту заключения или исполнения настоящего договора. В иных случаях, споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

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 счёта, необходимых для того, чтобы осуществить платёж Участнику долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства и (или) его представитель, действуя своей волей и в своем интересе представляет Застройщику и (или) третьим лицам согласие на обработку его персональных данных в целях заключения, совершения и исполнения настоящего Договора и(или) иных целях, указанных в таком согласии. Такое согласие оформляется в виде отдельного документа в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика предоставлять ему сведения о наличии задолженностей, просрочек платежей по настоящему договору, иные юридически значимые сообщения и уведомления, в том числе, путем рассылок SMS-уведомлений, рассылок по электронной почте в адрес Участника долевого строительства, а также посредством телефонной связи.

8.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельного участка (в том числе регистрацию обременений в отношении объектов инженерного обеспечения, организации подъездных путей, пешеходного сообщения, передачу земельного участка (права аренды земельного участка) в залог банку в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и иные обременения), указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности (аренды) Застройщика на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации прекращения залога у Участника долевого строительства на вновь образованные земельные участки, за исключением вновь образованного земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом. В случае раздела, объединения, выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельного участка залог, являющийся в силу закона обеспечением исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства, сохраняется только в отношении того образуемого земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом.

8.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего Договора Застройщиком Общего имущества в безвозмездное пользование, аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия настоящего Договора, но не более трех лет с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в целях установки на Общем имуществе оборудования связи, прокладки кабелей для организации возможности подключения Объекта долевого строительства к сетям телерадиовещания, телефонной и иной связи, в том числе для предоставления высокоскоростного доступа к сети Интернет по оптическому каналу. Иные условия предоставления Общего имущества в пользование, аренду третьим лицам определяются Застройщиком.

8.8. Изменение фактической площади Объекта долевого строительства после окончания строительства многоквартирного дома в пределах 5 % от проектной площади, указанной в п. 1.4. настоящего договора, не влечет за собой соразмерного изменения цены договора.

8.9. Уведомления и сообщения, направляемые Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы по указанным в настоящем Договоре: адресу регистрации (адресу для отправки корреспонденции - при наличии) и/или адресу электронной почты и/или номеру телефона Участника долевого строительства.

8.10. Любые сообщения, уведомления и прочая корреспонденция, направляемые Застройщиком Участнику долевого строительства посредством почтового отправления, в т.ч., но не ограничиваясь указанным в п. 4.3. сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, считаются доставленными и в тех случаях, если они поступили Участнику долевого строительства, но по обстоятельствам, зависящим от него, не были ему вручены или Участник долевого строительства не ознакомился с ними. При этом такие сообщения, уведомления и прочая корреспонденция считаются доставленными с момента доставки письма в отделение почтовой связи по указанному в договоре адресу Участника долевого строительства.

8.11. Уведомления и сообщения, направленные Участнику долевого строительства посредством электронной почты либо путем отправки sms-извещения считаются доставленными в день их отправки, за исключением случаев, когда Участником долевого строительства доказано неполучение такого отправления в силу независящих от него технических сбоев. При этом Стороны признают, что



автоматическое размещение сообщения в локации массовых рассылок (спама) техническим сбоем не является.

8.12. Все негативные последствия невыполнения Участником долевого строительства своей обязанности, установленной в п. 3.3.5. настоящего договора, в т.ч. неуведомления Застройщика об изменении своего адреса регистрации (адреса для отправки корреспонденции - при наличии) и/или адреса электронной почты и/или номера телефона, несет Участник долевого строительства; все сообщения и уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре адресу регистрации (адресу для отправки корреспонденции - при наличии) и/или адресу электронной почты и/или номеру телефона, считаются направленными должным образом и доставленными.

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

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, 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.

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 соглашение к договору, определяющее порядок и условия такого расторжения.

9.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период) или просрочка платежа в течение более чем два месяца (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа) является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона «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.

9.5. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона «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.

9.6. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.7. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

9.7.1. План объекта долевого строительства (Приложение № 1).

## 10. Реквизиты и подписи сторон:

**Застройщик**  
**ООО «Специализированный застройщик**  
**«Парус»**  
440008, Пензенская область, г. Пенза,  
ул. Пушкина, д.3 офис 514  
ИНН 5836654615/ КПП 583601001  
ОГРН 1125836006570

**Генеральный директор**

**Участник долевого строительства:**  
ФИО \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ г.р.  
зарегистрирован \_\_\_\_\_ (-а) по адресу:  
\_\_\_\_\_ адрес для отправки корреспонденции:  
\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г.  
\_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/А.В.Катаев/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**План объекта долевого строительства**

Выкопировка из проекта

Многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания во встроенно-пристроенных помещениях (строения 1, 3, 5, 6), многоквартирные жилые дома (строения 2, 4), гаражи для хранения автотранспорта (строения 7, 8) по ул. Измайлова, з/у № 38 в г. Пензе. Этап 3. Строение 4

Местоположение объекта долевого строительства на этаже

**Застройщик**  
**ООО «Специализированный застройщик «Парус»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/А.В.Кагаев/

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/