**ДОГОВОР № \_\_\_-4Д**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Пенза «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Пенза»** (сокращенное наименование – ООО СЗ «РКС-Пенза»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Зотова Романа Александровича, действующего на основании доверенности от 29.09.2020 г., с одной стороны, и

**гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (кем, когда), зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирных жилых домов на основании полученного Разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, уплачивающее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Многоквартирный дом/Дом** – многоквартирный жилой дом №4, расположенный на территории улицы Серпуховской. В соответствии с проектной документацией Дом имеет следующие характеристики: вид – многоквартирный; назначение – жилое; количество этажей - 21 (в том числе 20 жилых этажей); общая площадь 13988,0 кв.м.; материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – А++; сейсмостойкость - до 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2018.

Дом строится Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 4883 кв.м. с кадастровым номером 58:29:1006005:2155, расположенном по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Серпуховская, и принадлежащем Застройщику на праве аренды.

Технические характеристики Многоквартирного дома определены в проектной документации.

1.5. **Объект долевого строительства**, именуемый в дальнейшем **Квартира** - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**Характеристики Квартиры согласно проектной документации:**

**Город Пенза, ул. Серпуховская, дом (стр.) 4;**

Строительный номер жилого помещения – \_\_ (\_\_\_\_);

Жилых комнат \_\_\_ (\_\_\_\_); этаж **\_\_\_;**

Общая приведенная площадь – \_\_\_ (целых десятых) кв.м., жилая площадь – \_\_\_ (целых десятых) кв.м. В общую приведенную площадь квартиры включается лоджия с коэффициентом 0,5.

Высота потолков – 2,7 метра, без учета натяжных или навесных потолков, в случае их монтажа при отделке.

План Квартиры, площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии и местоположение Квартиры на этаже приводится в Приложении №1 к настоящему договору.

Описание строительной готовности Квартиры с видами работ, подлежащих выполнению Застройщиком, приводится в Приложении №2 к Договору.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров объекта недвижимости уполномоченным органом технической инвентаризации и технического учета (БТИ).

1.6. **Проектная декларация** – официальный документ, размещенный на сайте Единой информационной системы жилищного строительства, содержащий информацию о Застройщике и проекте строительства, определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации.

1.7. **Федеральный закон №214-ФЗ** – Федеральный закон 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».

1.8. **Счет эскроу** - специальный счет, на котором учитываются и блокируются денежные средства, полученные от Участника долевого строительства (депонента) в целях их последующей передачи Застройщику (бенефициару) в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве. Счет эскроу открывается на основании трехстороннего договора счета эскроу, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом). Денежные средства на счет вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

**2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**Квартира приобретается в собственность/общую совместную собственность/долевую собственность в следующих долях: Участника/ов долевого строительства.**

**3.СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 5 Договора – **в срок до 30.06.2026 года**. Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче.

**4.ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Квартиры, установленной в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, и строительной (проектной) общей приведенной площади Квартиры в размере \_\_\_ кв.м., определенной по данным проектной документации на Дом, и в целом за всю Квартиру по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) рублей.

* + 1. Собственные денежные средства в размере \_\_ **(\_\_) рублей** Участник долевого строительства вносит на специальный эскроу-счет, в порядке, предусмотренном п.4.2. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;
    2. Предусматривает порядок расчетов за счет кредитных средств, предоставляемых банками (формулировка, согласованная банком-кредитором) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Расчеты по Договору:

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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: {ФИО Участника долевого строительства}

Бенефициар: ООО СЗ «РКС-Пенза»

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п.4.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств – **до «30» июня 2026 г.**

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

* Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора не ранее регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет в ПАО Сбербанк.

4.3. Окончательная стоимость Квартиры определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей приведенной площади Квартиры, включающей в себя общую площадь квартиры, содержащуюся в кадастровом паспорте Квартиры после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику долевого строительства, с добавлением площади лоджии с коэффициентом 0,5.

4.4. В случае уменьшения общей приведенной площади Квартиры по данным технического учета более чем на 1 кв.м. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.5 Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартиры по данным технического учета, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п.4.1. Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае увеличения общей площади Квартиры по данным технического учета более чем на 1 кв.м. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.5 Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартиры по данным технического учета, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче, но до подписания Акта приема-передачи Квартиры. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.6. В случае увеличения и/или уменьшения общей площади Квартиры по данным технического учета менее чем на 1 кв.м. у Сторон не возникает обязанности по уплате разницы между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п.1.5 Договора, и фактической общей приведенной площадью Квартиры по данным технического учета.

4.7. В цену Договора включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, и иные платежи, включая оплату банковских комиссий; расходы по технической инвентаризации Квартиры, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. При этом цели использования денежных средств застройщиком регламентированы положениями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.8. Цена Договора может быть изменена только по письменному соглашению Сторон.

4.9. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, получение документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

**5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном градостроительным законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 5.5. Договора. 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.

5.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 14 (четырнадцати) 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.5.5. настоящего договора двухмесячный срок.

5.5. 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.

5.6. 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.5.5. настоящего договора двухмесячный срок.

**6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

* 1. **Застройщик обязуется:**
     1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства.
     2. Совместно с Участником долевого строительства представить на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.
     3. Принимать участие в подписании трехстороннего договора банковского счета, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом).
     4. Обеспечить свободный доступ Участников долевого строительства к информации (раскрытие информации), перечень которой предусмотрен Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и иными нормативными актами РФ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.
     5. В случае изменения проектной документации, а также сведений, касающихся Застройщика или проекта строительства, в установленный законом срок внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и своевременно опубликовать данные изменения в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.
     6. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором.
     7. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный 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 Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.
     8. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует проектной документации, условиям и требованиям технических и градостроительных регламентов, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении №2 к Договору, при условии уплаты в полном объеме Участником долевого строительства Цены Договора в установленном Договором порядке.
     9. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
     10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае, предусмотренном в п.5.5. Договора, по письменному требованию Участника долевого строительства.
     11. После ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.
     12. 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.

6.1.13. Передать Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства при передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

**6.2. Участник долевого строительства обязуется:**

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные п.4.2. Договора.

6.2.2. После подписания настоящего Договора, в течение двух дней представить его совместно с Застройщиком на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.

6.2.3. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 14 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

6.2.4. 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. 5.5. настоящего Договора).

6.2.5. 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.

6.2.6. После подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.2.7. В срок не более 5 (пяти) рабочих дней 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.

6.2.8. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях Договора.

**6.3.** Обязательства по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

**7.ПРАВА СТОРОН**

* 1. **Застройщик вправе:**
     1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.
     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, 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. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в установленный п. 5.4. и/или п. 5.6. 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. 5.4. и/или п. 5.6. настоящего Договора, и до дня подписания Сторонами акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.
     4. Иметь иные права в соответствии с законодательством РФ, настоящим договором.
  2. **Участник долевого строительства вправе:**
     1. Ознакомиться с документами о деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Квартире, право на ознакомление с которыми ему предоставлено законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика.
     2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах, технических решениях, заключениях инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить право требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 11 Договора.

**8.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также гражданским законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования 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 Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

Соблюдение претензионного порядка обязательно для обеих Сторон. Претензия, направленная Стороной, подлежит рассмотрению другой Стороной в течение 30 (тридцати) дней с момента ее получения.

Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

**9.ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Застройщик гарантирует возможность эксплуатации Объекта долевого строительства, достижение указанных в Проектной документации показателей, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

9.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня подписания акта о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.3. Гарантийный срок на отделку и комплектацию Объекта долевого строительства, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет шесть месяцев. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.4. 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. 9.2. 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.

9.5. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства направляет Застройщику письменное уведомление. В уведомлении должно содержаться описание обнаруженных недостатков.

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. 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.

9.10. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и/или естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства.

9.11. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком и иными уполномоченными службами и организациями вмешательства Участника в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Квартиры и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

**10.ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

10.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик уведомляет Эскроу-агента о необходимости возврата денежных средств, уплаченных Депонентом в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжения настоящего Договора.

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

**11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только после уплаты цены договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

После государственной регистрации договора уступки Участник долевого строительства обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о заключении договора уступки прав требований и предоставить копию зарегистрированного договора. Одновременно с уступкой прав требований к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Исполнения обязательств Застройщиком по Договору обеспечивается использованием счетов эскроу при расчетах.

**13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

13.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

13.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

**14.ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН**

14.1. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется на весь срок действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Квартиры с третьими лицами.

14.2. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

14.3. Настоящим Участник долевого строительства и (или) его представитель, действуя своей волей и в своем интересе в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. представляет Застройщику согласие на обработку его персональных данных в целях заключения, совершения и исполнения настоящего Договора, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших известными Застройщику при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения).

Участник долевого строительства и (или) его представитель дает согласие на обработку следующих персональных данных Участник долевого строительства и (или) его представителя:

-фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата рождения, паспортные данные, ИНН (при наличии), адрес электронной почты, гражданство, место жительства (регистрации), место пребывания, почтовый адрес, сведения о миграционной карте, документе, подтверждающем право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в РФ, телефон/факс, банковские реквизиты.

Участник долевого строительства и (или) его представитель также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и Застройщик.

Настоящее согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении пяти лет с даты подписания Договора. В случае расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении пяти лет с момента наступления указанных обстоятельств. Участник долевого строительства и (или) его представитель уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано в письменной форме.

14.4. 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.

**15.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ**

15.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и передачи Застройщиком документов, необходимых Участнику для регистрации его права собственности на Квартиру. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

15.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в Договоре и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.

15.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его положениями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

15.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

**16.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

16.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

16.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.3. 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.

16.4. Любые сообщения, уведомления и прочая корреспонденция, направляемые Застройщиком Участнику долевого строительства посредством почтового отправления, в т.ч., но не ограничиваясь указанное в п. 5.3. 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.

16.5. 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.

16.6. Все негативные последствия невыполнения Участником долевого строительства своей обязанности, установленной в п. 6.2.7. настоящего договора, в т.ч. не уведомления 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.

16.7. Настоящий договор составлен и подписан в двухэкземплярах - по одному для каждой стороны.

**17. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **ООО СЗ «РКС-Пенза»**  Адрес: 440066, г. Пенза, пр.Победы, д.96Е, пом.20  Телефон: (8412) 23-86-05  ИНН 5834043586 / КПП 583501001  р/с 40702810448000016829 в Пензенском отделении №8624 ПАО Сбербанк г. Пенза  БИК 045655635 к/с 30101810000000000635  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Р.А. Зотов  М.П. | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  ФИО  Паспорт серия, №, кем когда выдан  Адрес регистрации  Контактный телефон  e-mail:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 1**

**к договору участия**

**в долевом строительстве**

**многоквартирного дома**

N\_\_\_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

**План квартиры\_\_\_**

**в соответствии с проектной документацией**

**Местоположение объекта долевого строительства на этаже**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **ООО СЗ «РКС-Пенза»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Р.А. Зотов  М.П. | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  ФИО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 2**

**к договору участия**

**в долевом строительстве**

**многоквартирного дома**

N\_\_\_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

**Описание строительной готовности квартиры\***

В квартирах выполняется:

\* Участник долевого строительства проинформирован, что на момент получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию строительная готовность Квартиры может быть осуществлена не в полном объеме (вариант черновой отделки). Полная строительная готовность Квартиры (чистовая отделка), предусмотренная в настоящем Приложении, обеспечивается Застройщиком к моменту передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный пунктом 3.1. Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **ООО СЗ «РКС-Пенза»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Р.А. Зотов  М.П. | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  ФИО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |