

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пенза

«__» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик РегионСтрой58» (Сокращенное наименование ООО «СЗ РегионСтрой58»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Осьминина Дмитрия Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____.____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серии _____ № _____ выдан _____, дата выдачи: _____.____ г., код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, СНИЛС (при наличии): _____,

именуемый (ая/ые) «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые 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 (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирную жилую застройку (высотная застройка), расположенную по адресу: г. Пенза, проезд Свердлова 2-й, 27 (кадастровый номер 58:29:3003014:135). 2 Этап» (далее «Жилой дом»), и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять Объект долевого строительства в собственность.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- этажность: — 9/18 этажей;
- количество этажей 10/19, в том числе 1 подземный этаж;
- общая площадь: — 19067,10 кв.м.;
- материал наружных стен: мелкоштучный каменный материал (кирпич);
- материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные многопустотные плиты/ монолитные железобетонные;
- отделка фасадов - навесная система с заполнением фасадными фиброцементными плитами;
- класс сейсмостойкости: не требуется ввиду расположения жилого дома в не сейсмоопасном регионе.
- класс энергоэффективности: Б (класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства).

Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства адрес Жилого дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Пензенской области, а номер квартиры - по экспликации к поэтажному плану.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

- Разрешения на строительство №58-29-184-2023 от 13 октября 2023г., выданного Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области;
- Договора купли-продажи земельного участка от 14.02.2022г. (зарегистрирован Управлением Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16.02.2022г., номер регистрации 58:29:3003014:135-58/059/2022-3);
- Проектной декларации №58-000454 от 24 октября 2023 года, размещенной 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. Информация о Застройщике и Жилом доме (в объёме не менее предусмотренного действующим законодательством РФ) в обязательном порядке размещается Застройщиком в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), а также (добровольно) на сайте Застройщика в информационной сети Интернет по адресу: akadem-dom.ru. В случае разночтений между информацией, размещенной в ЕИСЖС, и информацией, размещенной на сайте Застройщика, приоритетное значение будет иметь размещенная в ЕИСЖС информация.

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией.

1.4. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены на основании проектной документации; после введения Жилого дома в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – квартира:

Строительный номер	Тип квартиры	Этаж	Секция	Проектная площадь	
				Общая кв.м	из нее жилая кв.м
	- комнатная				

Общая проектная (приведенная) площадь квартиры составляет ___ кв. м и определена как сумма всех частей квартиры, включая площадь всех жилых помещений и помещений вспомогательного назначения, лоджий с учётом понижающего коэффициента 0,5, балконов с учетом понижающего коэффициента 0,3.

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

2.2. Указанные в п. 2.1. Договора Площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства определены на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ могут измениться. Окончательная Площадь Объекта долевого строительства будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке. Изменение площадей составных частей Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.1. Договора, не является изменением подлежащего передаче Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменения или расторжения Договора.

2.3. План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

2.4. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующей степени готовности и установкой следующего оборудования:

- установка ПВХ-конструкций оконных и дверных проемов (выход на балкон) в соответствии с проектом, с установкой отливов, без установки подоконников;
- металлическая входная дверь;
- устройство внутриквартирных перегородок согласно проекту;
- простая штукатурка стен;
- подготовка под полы;
- ввод ГВС и ХВС в квартиру с установкой запорной арматуры, приборов учета и устройства внутриквартирного пожаротушения согласно проекту, без разводки по квартире;
- канализационные ПВХ стояки с заглушками без разводки по квартире и установки сантехприборов;
- система отопления с установкой отопительных приборов и приборов учета согласно проекту;
- установка электрического счетчика согласно проекту с вводом электрической сети в квартиру, без разводки по квартире и установки розеток, выключателей, патронов и пр.;
- вентиляция в помещении санузлов и кухни – естественная (в соответствии с проектом).

2.5. Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

2.6. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства, а также 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.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере _____ (_____) **рублей __ копеек**, и строительной (проектной) общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере _____ **кв.м.**, определенной по данным проектной документации на Жилой дом, и в целом за весь Объект долевого строительства по Договору составляет _____ (_____) **рублей __ копеек**.

3.2. Денежные средства, указанные в п. 3.1 Договора Участник долевого строительства вносит в следующем порядке:

- собственные денежные средства в размере _____ (_____) **рублей __ копеек** Участник долевого строительства вносит на специальный эскроу-счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент (Участник): _____.

Бенефициар: **ООО «СЗ РегионСтрой58».**

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей __ копеек**.

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

Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно: **до 31.03.2027 года.**

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

3.4. Цена Объекта долевого строительства определяется, исходя из проектной площади Объекта долевого строительства. Если по результатам кадастровых работ (обмера) фактическая площадь Объекта будет отличаться от общей проектной площади с учетом балконов и лоджий, то Стороны производят дополнительный расчет в следующем порядке:

1) если фактическая площадь Объекта долевого строительства больше проектной более чем на 5% от площади, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, то Участник долевого строительства обязан дополнительно оплатить Застройщику в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.1. Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены за один квадратный метр, указанной в п. 3.1. настоящего Договора;

2) если фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше проектной более чем на 5% от площади, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, то Застройщик обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.1. Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены за один квадратный метр, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

После проведения обмеров Стороны производят дополнительный расчет, указанный в абзаце первом настоящего пункта, на основании которого подписывают Акт о взаиморасчетах и в последующем Стороны подписывают Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. Дополнительный расчет производится Сторонами путем безналичного перечисления денежных средств на счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора, или на счет Участника долевого строительства, указываемый Участником долевого строительства и открытый на имя Участника долевого строительства.

3.6. В случае увеличения и/или уменьшения общей фактической площади Объекта долевого строительства по данным технического учета менее чем на 5% у Сторон не возникает обязанности по уплате разницы между общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора, и фактической общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по данным технического учета.

3.7. В цену Договора включены расходы на строительство Жилого дома, вознаграждение Застройщика по строительству Жилого дома, расходы Застройщика на погашение кредитов и займов, привлеченных под строительство Жилого дома, оплату процентов по привлеченным кредитным и/или заемным средствам, и иные платежи, включая оплату банковских комиссий; расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Жилого дома. При этом цели использования денежных средств застройщиком регламентированы положениями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.8. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **не позднее 12 августа 2027 г.** по Акту приема-передачи (далее – «Срок передачи Объекта долевого строительства»). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

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.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта долевого строительства и соответствующие иные обязательства, предусмотренные Договором.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором Срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого 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.

4.3. Участник долевого строительства обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика, прибыть в Жилой дом для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта, либо в случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу по истечении 2 месяцев с даты неудачной попытки вручения оператором почтовой связи данного сообщения согласно данным информационного портала почты России. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства может быть направлен по электронной почте. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения десятидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

4.6. Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания Акта приема-передачи.

4.7. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

4.8. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства Российской Федерации.

5.1.2. Своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

5.1.3. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

5.1.4. Передать Объект долевого строительства пригодным для использования в качестве жилого помещения с выполнением отделки и установкой оборудования согласно п.2.4. настоящего договора, которые соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

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

5.1.6. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.7. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора по основаниям, указанным в п.10.4. настоящего договора.

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

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

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Своевременно и полностью произвести уплату цены настоящего договора путем внесения Депонируемой

суммы в размере и в сроки, указанные в п. 3.2. настоящего договора, на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

5.3.2. 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.

5.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

5.3.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи либо со дня составления Застройщиком акта о передаче объекта в одностороннем порядке, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего обязуется заключить договор 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, с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

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.

5.3.5. 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.

5.3.6. В срок не более 5 (пяти) календарных дней информировать Застройщика об изменениях в личных данных.

5.3.7. Не позднее 5 (пяти) 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.

5.3.8. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что Объект долевого строительства приобретает им не для осуществления предпринимательской деятельности и извлечения прибыли, а для личного (индивидуального или семейного) использования.

5.3.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламного-информационного характера.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. Осуществить за свой счёт оформление права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.4.2. В любой момент до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном пунктом 10.5. настоящего договора. В данном случае расторжение договора является правом, а не обязанностью Застройщика.

5.4.3. 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.

5.4.4. 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%.

5.4.5. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи или в случае, указанном в п. 4.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 4.4 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

6.5. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что оно было выявлено в течение гарантийного срока.

6.7. 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.).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. В случае нарушения указанного в пункте 4.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. 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 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения.

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

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. Застройщик несет 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.

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

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

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. 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.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

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

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом в Единый Государственный Реестр Недвижимости соответствующей записи.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев (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 двух месяцев (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.

10.5. В случае поступления от Участника долевого строительства предложения о расторжении настоящего договора (п.5.4.2.) и при отсутствии возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соглашение к договору, определяющее порядок и условия такого расторжения.

10.6. 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.

10.7. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства поручает Эскроу-агенту в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора, вступления в силу решения суда о признании недействительной сделкой Договора (если иной срок не предусмотрен 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 либо указанным в п.9.3. настоящего договора соглашением о расторжении договора), перечислить уплаченные Участником долевого строительства денежные средства (собственные и кредитные) на текущий счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк с обязательным уведомлением Банка-Кредитора о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты их перечисления.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности.

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

11.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком по форме согласно Приложению № 2.

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.9. Приложение к настоящему договору:

- Приложение №1 – План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома;

- Приложение №2 – Согласие на обработку персональных данных.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «СЗ РегионСтрой58» 440058, г Пенза, ул. Бийская, владение 1Г, офис 32 ИНН/КПП: 5837080096/583701001 ОГРН: 1215800003220 Расчетный счет: 40702810748000010363 в ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8624 ПАО СБЕРБАНК Кор. Счет: 30101810000000000635 БИК: 045655635	Паспорт гражданина РФ серии _____ № _____ выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения (при наличии) _____ Адрес регистрации: СНИЛС (при наличии): Контактный телефон: Электронная почта:
Генеральный директор ООО «СЗ РегионСтрой58»	_____

<p>_____ / Д.Л. Осьминин / М.П.</p>	<p>_____ / _____ /</p>
--	------------------------

Приложение №1
к Договору № ____ участия в
долевом строительстве
многоквартирного жилого
дома от __. __.202_ г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЕГО РАСПОЛОЖЕНИЕ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ ЖИЛОГО ДОМА**

__ - комнатная квартира № __ на __ этаже __ секции в Многоквартирной жилой застройке (высотная застройка),
расположенной по адресу: г. Пенза, проезд Свердлова 2-й, 27 (кадастровый номер 58:29:3003014:135). 2 Этап

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Генеральный директор ООО «СЗ РегионСтрой58» _____/ Д.Л. Осьминин / М.П.	_____ _____/ _____ /

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Гражданин (ка) РФ _____, __. __. ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серии _____ № _____ выдан _____, дата выдачи: __. __. ____ г., код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, СНИЛС (при наличии): _____, в целях заключения Договора № ____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от __. __. ____ г. (далее – «Договор»), для изготовления ключа электронной подписи и проведения процедур электронной регистрации Договора, администрируемых любыми третьими лицами, с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», настоящим даю свое согласие ООО «СЗ РегионСтрой58» (ОГРН 1215800003220, ИНН 5837080096), именуемому в дальнейшем «Застройщик», а также любым третьим лицам, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком в целях исполнения настоящего Договора, на обработку моих персональных данных, предоставленных мной Застройщику, в том числе, но не ограничиваясь:

- фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая),
- дата рождения и место рождения,
- реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации,
- адрес постоянной регистрации по месту жительства,
- адрес фактического проживания (если отличается),
- страховой номер индивидуального лицевого счёта (СНИЛС),
- идентификационный номер налогоплательщика (ИНН),
- контактная информация – телефон и адрес электронной почты,
- информация о намерениях приобрести Объект долевого участия или его приобретении; сведения о факторах, которые могут повлиять на решение о приобретении Объекта долевого участия,
- иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы мной Застройщику лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения Договора, корректного документального оформления правоотношений между мной, Застройщиком, другими компаниями и контролирующими органами.

Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Также настоящим выражаю свое согласие на получение информации об акциях и скидках в проектах Застройщика и аффилированных с ним компаний по указанному электронному адресу: _____ и по мобильной сети (в виде коротких текстовых сообщений на телефонный номер _____).

Настоящее Согласие дано мною при условии, что Застройщик гарантирует, что не допускается публичное обнаружение персональных данных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях, что обработка моих персональных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данное Согласие дано на срок необходимый для достижения вышеуказанных целей обработки персональных данных или до дня отзыва настоящего Согласия в письменной форме.

В случае установления фактов или подозрения на неправомерное использование моей персональной информации данное Согласие может быть отозвано мною досрочно моим письменным заявлением.

Дата: _____

Подпись _____ / _____ /