

Договор
участия в долевом строительстве № _____

г. Заречный Пензенской области

«__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Доверие» (ООО «СК «Доверие») (Юридический и фактический адрес (адрес для направления корреспонденции): 442961, Пензенская область, г. Заречный, ул. Коммунальная, д. 6 Б; ИНН: 5838003640; ОГРН 111583800266), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Филимонова Артема Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(гражданка) _____, _____ г.р., паспорт гражданина ____: серия ____ номер _____, выдан _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____,

именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий(ая) от своего имени и в своих интересах, с другой стороны, при совместном упоминании 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 года № 214-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) (далее – Федеральный закон «О долевом участии») и иными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное ниже значение:

а) Дом – многоквартирный жилой дом № 22 (стр.), состоящий из четырех сблокированных секций сложной конфигурации: центральной (блок-секция №2) – симметричного 16-этажного трилистника и трех блок-секций переменной этажности (блок-секция №1 состоит их 8-ми этажей, блок-секция №№3,4 – из 10-ти этажей), строительство которого ведет Застройщик по адресу: Пензенская область, город Заречный, улица Ахунская, дом 23, микрорайон № 18, на земельном участке, указанном в подпункте б) настоящего пункта, принадлежащему Застройщику на праве Аренды согласно Договору Аренды земельного участка №7789 от 07.10.2011 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 30.11.2011 года, запись регистрации № 58-58-34/997/2011-188; Договору №2/22 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 29.05.2014 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 11.06.2014 года, запись регистрации № 58-58-34/006/2014 - 549; Соглашения об изменении договора аренды земельного участка от 07.10.2011 №7789 от 18 ноября 2015 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26.11.2015 года, запись регистрации № 58-58/034-58/034/003/2015-8731/1. Общая площадь здания 16 588,81 кубических метра, строительный объем 54 937,61 кубических метра.

б) Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером – 58:34:0010118:72, общей площадью – 10 046 кв.м., имеет ориентиры: юго-западная часть города, с южной и западной сторон находятся участки, свободные от застройки, с северной и восточной сторон - участки, ранее спроектированных многоквартирных жилых домов.

в) Застройщик – **Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Доверие» (ООО «СК «Доверие»)** (Юридический и фактический адрес (адрес для направления корреспонденции): 442961, Пензенская область, г. Заречный, ул. Коммунальная, д.6Б; ИНН: 5838003640; ОГРН 111583800266), имеющее на праве Аренды земельный участок, указанный в подпункте б) настоящего пункта, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства 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 года № 214-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство № RU 58-301000-10-2016 от 19.04.2016 года, выданного Администрацией ЗАТО города Заречного Пензенской области.

Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации и Изменениях к ней, опубликованной в газете «Ведомости Заречного» №37 (350) от 12.09.2014 года, и в сети «Интернет» по адресу: http://skdoverie.ru/mkrn_ozerskiy#22http://skdoverie.ru/mkrn_ozerskiy#22.

соответственно;

г) **Участник долевого строительства** – физическое лицо или юридическое лицо, являющееся стороной настоящего Договора и осуществляющее по настоящему Договору доленое финансирование строительства Объекта долевого строительства за счет собственных средств;

д) **Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

е) **Объект долевого строительства (Квартира)** – жилое помещение (Квартира), общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав указанного Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

ж) **Цена Договора (Стоимость Квартиры)** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

а) Гражданским кодексом Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями);

б) 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 года № 214-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями);

г) Договором Аренды земельного участка №7789 от 07.10.2011 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 30.11.2011 года, запись регистрации № 58-58-34/997/2011-188; договора №2/22 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 29.05.2014 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 11.06.2014 года, запись регистрации № 58-58-34/006/2014- 549; Соглашения об изменении договора аренды земельного участка от 07.10.2011 №7789 от 18 ноября 2015 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 26.11.2015 года, запись регистрации № 58-58/034-58/034/003/2015-8731/1;

д) Разрешением на строительство № RU 58-301000-10-2016 от 19.04.2016 года, выданным Администрацией ЗАТО города Заречного Пензенской области;

е) Проектной декларацией и Изменениями к ней, опубликованной в газете «Ведомости Заречного» №37 (350) от 12.09.2014 года, и в сети «Интернет» по адресу: http://skdoverie.ru/mkrn_ozerskiy#22, соответственно;

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация и изменения к ней, включающие в себя информацию о Застройщике и об объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлены во все соответствующие государственные органы и опубликованы в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в газете «Ведомости Заречного» №37 (350) от 12.09.2014 года, и в сети «Интернет» по адресу: http://skdoverie.ru/mkrn_ozerskiy#22.

2.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и изменениями к ней, указанной в пункте 2.3. настоящего Договора, и в иных пунктах Договора, в которых она упоминается, полностью с ними согласен и не имеет каких бы то ни было возражений относительно ее положений.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего Договора является доленое участие Участника долевого строительства в финансировании строительства Дома (уплата обусловленной настоящим Договором Цены Договора за Объект долевого строительства – Квартиру) в объеме, порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенного в Договоре Объекта долевого строительства – Квартиры. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором, передать соответствующий Объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме Участнику долевого строительства.

Жилой дом № 22 (строительный номер) имеет следующие характеристики:

Дом многоквартирный жилой, переменной этажности ;

Общая площадь многоквартирного дома - 16 588,81 кв.м.;

Конструктивная схема здания каркасная, выполнена из монолитных железобетонных колонн, монолитных плоских перекрытий и монолитных лестнично-лифтовых узлов;
 Фундаменты – монолитные железобетонные плиты;
 Стены техподполья – монолитные железобетонные;
 Этажное перекрытие - монолитные железобетонные;
 Стены наружные – многослойные ненесущие из ячеистых блоков, минеральной ватной плиты и силикатного лицевого кирпича с воздушным зазором;
 Перегородки – ячеистые блоки толщиной 70мм;
 Лестницы – железобетонные лестничные марши и площадки;
 Шахты лифтов - монолитные железобетонные;
 Внутренние стены - из ячеистых блоков толщиной 200мм;
 Кровля – плоская, рулонная с внутренним водостоком;
 Окна и балконные двери – из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом;
 Остекление балконов — витражное;
 Энергоэффективность — класс «В»;
 Сейсмостойкость- определена по карте ОСР-97 («А», «В», «С») с учетом изменений № 5 к СНиП II-7-81*.
 Сейсмические условия по карте оцениваются менее 6 баллов. Грунты по сейсмическим свойствам относятся к III категории.

Жилой дом оборудуется централизованными системами электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления и связи.

3.1.1. Квартира, передаваемая Застройщиком в соответствии с настоящим Договором Участнику долевого строительства, оформляется в собственность: _____.

3.2. Объект долевого строительства – Квартира имеет следующие характеристики:

Назначение	Строительный номер	Этаж	Блок-секция	Количество комнат	Общая проектная площадь	Жилая площадь
жилое						

План Объекта долевого строительства, план местоположение Объекта долевого строительства на этаже прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение №1, Приложение №2).

3.2.1. Общая проектная площадь Квартиры с учётом 1/3 площади балкона составляет _____ кв. м.

Стороны пришли к соглашению о том, что если общая площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации изменится, Стоимость Квартиры, указанная в пункте 3.5. настоящего Договора, изменению не подлежит.

3.2.2. Характеристики Квартиры могут быть уточнены после окончания строительства Дома, в составе которого находится Квартира, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации.

3.2.3. Строительный номер дома - №22. Постановлением Администрации ЗАТО города Заречного Пензенской области №844 от 19.04.2016 года строящемуся жилому дому присвоен адрес: Пензенская область, город Заречный, улица Ахунская, дом 23. Номер Квартиры определяется по экспликации к поэтажному плану.

3.3. Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- устройство перегородок из пазогребневых плит или газосиликатных блоков,
- устройство цементно-песчаной стяжки,
- штукатурка стен,
- установка оконных конструкций из ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, остекление лоджий — витражное,
- установка входной двери,
- монтаж системы отопления с отопительными приборами,
- монтаж стояков систем ХВС-ГВС с запорно-регулирующей арматурой,
- электромонтажные работы: прокладка провода при скрытой проводке с установкой розеток и выключателей, установка счетчиков электроэнергии.

3.4. Правом на оформление Квартиры в собственность Участник долевого строительства наделяется после выполнения своих обязательств в полном объеме по финансированию строительства Дома, завершения строительства Дома и подписания акта приема-передачи Квартиры между Застройщиком и Участником долевого строительства.

3.5. Стоимость Квартиры (Цена Договора) составляет _____ (_____)

рублей.
 Стоимость Квартиры изменению не подлежит.

3.6. Все денежные суммы, указанные в настоящем Договоре и в приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.7. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в долевом строительстве Дома в отношении Объекта долевого строительства – Квартиры, указанного в настоящем Договоре.

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

3.8. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Земельный участок, указанный в подпункте б) пункта 1.1. настоящего Договора, и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

3.9. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ (_____) **рублей** в порядке и в сроки, установленные **разделом 4** настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность. Сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства складывается из стоимости возмещения затрат на строительство (создание) Дома.

3.10. Указанная в пункте 3.9. настоящего Договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Дома (в том числе выполнение в полном объеме строительно-монтажных работ, оказание услуг по техническому надзору и иных услуг, работ по благоустройству прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство), а также возмещение:

- затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Дома;

- затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

- иных затрат, предусмотренных ст. 18 Федерального закона «О долевом участии» и необходимых для строительства (создания) Дома.

3.11. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве вознаграждения Застройщика.

3.12. Застройщик **обязуется ввести Дом в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2017 года.**

3.13. Залог прав Участника долевого строительства по настоящему Договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

4. Срок и порядок уплаты денежных средств

4.1. Денежные средства, указанные в **пункте 3.5.** Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику в следующем порядке:

4.1.1. Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства в течение 3 (Трёх) банковских дней с момента получения зарегистрированного Договора из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории Пензенской области, но не позднее 7 (Семи) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства

_____ (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным в г. _____. (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня подписания сторонами настоящего Договора.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства

считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

4.1.2. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату денежными средствами путем внесения их на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

ООО «СК «Доверие»

442960, Пензенская область, г. Заречный, ул. Коммунальная, д. 6Б

ОГРН 1115838000266

ИНН 5838003640

КПП 583801001

р/сч. 40702810048000001962 в ПАО «Сбербанк России» г. Пенза

к/сч. 30101810000000000635

БИК: 045655635

Участник долевого строительства несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов. Платеж должен быть произведен на счет, указанный в настоящем Договоре, если только Застройщик письменно не уведомил Участника долевого строительства о смене своих платежных реквизитов. В случае получения от Застройщика уведомления о смене его платежных реквизитов Участник долевого строительства обязан производить платежи по новым реквизитам, сообщенным Застройщиком.

При внесении платежей в счет оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан указывать в платежном поручении номер и дату настоящего Договора и несет все риски того, что в случае их неуказания, платеж не будет учтен.

4.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства должен подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой кредитного учреждения об исполнении. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить организацию строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и **ввести его в эксплуатацию до 31 декабря 2017 года.**

5.1.2. Использовать Цену Договора, уплаченную Участником долевого строительства, по целевому назначению – на обеспечение строительства Дома.

5.1.3. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Квартиру в степени готовности, включающей выполнение видов работ, указанных в пункте 3.3. настоящего Договора, при выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате Стоимости Договора.

5.1.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию **до 30 июня 2018 года передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи (далее – Акт приема-передачи)** в порядке и сроки, установленные настоящим Договором. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

5.1.5. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.1.6. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе и о ведущемся строительстве в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пунктах 5.1.1 и 3.12 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в пунктах 5.1.1 и 3.12.

5.1.8. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Квартиры до ее приемки Участником долевого строительства, кроме случая, когда при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный в подпункте 5.3.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить

односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих Квартиру.

Застройщик вправе устанавливать специальные дни посещения строительной площадки, на которой осуществляется возведение Дома. В другие дни посещение строительной площадки Участником долевого строительства запрещается.

5.2.2. Внести в Дом и/или Квартиру 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 Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

5.2.4. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа в течение более чем двух месяцев или систематического (то есть, нарушения сроков внесения платежа более чем 3 раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев) нарушения сроков внесения платежей расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О долевом участии».

5.2.5. Привлекать денежные средства, в том числе кредитные средства от кредитных организаций, для осуществления обязанностей по возведению Дома.

5.2.6. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты Стоимости Договора в размерах и порядке, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 10 календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры приступить к принятию Квартиры.

5.3.2.1. При посещении строительной площадки, на которой осуществляется возведение Дома, соблюдать правила посещения строительной площадки, установленные Застройщиком.

В случае предоставления Застройщиком согласия на посещение Участником долевого строительства строительной площадки, Участник долевого строительства при посещении строительной площадки несет ответственность, в т. ч. материальную, уголовную, административную, за причинение вреда жизни и здоровью себе и/или посетителям строительной площадки или иным лицам. При этом Участник долевого строительства обязуется в безусловном порядке оплатить ущерб и компенсировать понесенные в связи с этим убытки за свой счет. Участник долевого строительства понимает, что строительная площадка является местом повышенной опасности и в случае перемещения Участника долевого строительства по строительной площадке с несовершеннолетними детьми Участник долевого строительства несет полную ответственность за жизнь и здоровье этих детей. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства соглашается с тем, что строительная площадка является местом повышенной опасности.

5.3.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры и получения от Застройщика иных необходимых для регистрации права собственности документов совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру и подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области заявление о государственной регистрации своего права собственности на Квартиру.

В подтверждение исполнения этой обязанности Участник долевого строительства не позднее дня, следующего за днем подачи вышеназванного заявления, предоставляет Застройщику копию расписки, подтверждающей факт сдачи документов на государственную регистрацию.

5.3.4. В случае передачи Застройщиком Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора.

С момента возникновения права собственности на Квартиру производить указанные выше действия исключительно в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации и при условии получения согласования управляющей организации либо организации иного

наименования, уполномоченной осуществлять функции управления Домом;

- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других участников долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.5. Одновременно с принятием Квартиры заключить договор на оказание коммунальных услуг, услуг и работ по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме с управляющей организацией либо с организацией иного наименования, уполномоченной осуществлять функции управления Домом.

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

5.3.6. В срок не более 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления соответствующих изменений уведомить Застройщика (по телефону, факсу, заказным письмом или иным способом) об изменениях в персональных данных (фамилии, имени, отчестве, адресе места жительства, адресе для получения корреспонденции от Застройщика, и т.д.).

Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

Все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения Застройщиком уведомления Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

5.3.7. Не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора обратиться совместно с Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области, для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3.8. В случае уступки права требования Квартиры по настоящему Договору третьему лицу уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента совершения такой уступки прав требования по настоящему Договору.

В срок, указанный в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

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.

5.3.9. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

5.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. Производить по ходу строительства любое изменение планировки Квартиры только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданной Участником долевого строительства ему Стоимости договора, в том числе посещать с согласия Застройщика в установленные Застройщиком день и время строительную площадку, на которой осуществляется возведение Дома, в порядке и с соблюдением обязанностей, предусмотренных пунктом, 5.3.2.1. настоящего Договора;

5.4.3. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с условиями подпункта 5.3.8. и 5.3.9 настоящего Договора.

5.4.5. В любой момент до подписания акта приема-передачи Квартиры обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном пунктом 10.3. настоящего

Договора. В данном случае расторжение Договора является правом, а не обязанностью Застройщика.

5.4.6. При наличии оснований, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве», в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

5.4.7. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

6. Передача Объекта долевого участия

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом Стороны согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др.), выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов вне зависимости от даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры.

Передача Квартиры осуществляется при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Стоимости Квартиры.

6.1.1. До получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, посещение Участником долевого строительства строительной площадки, на которой осуществляется возведение Дома, без согласия Застройщика запрещается.

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного подпунктом 5.1.4. настоящего Договора срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с настоящим 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 Федеральным законом «О долевом участии».

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. Преимущественным считается вручение сообщения Участнику долевого строительства лично под расписку.

В случае направления сообщения по почте, сообщение направляется Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

6.3. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема-передачи не производится.

6.4. После подписания Акта приема-передачи Квартиры в пользование Участника долевого строительства последний самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в настоящем Договоре.

7.2. Срок гарантии по качеству Квартиры, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет со дня утверждения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за скрытые дефекты изделий, оборудования и комплектующих, приобретаемых им для возведения Дома и имеющих гарантию изготовителя.

7.3. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, ремонтировать Объект долевого строительства, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом долевого строительства, поддерживать Объект долевого строительства в надлежащем состоянии (т.е. производить в нем уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Объекте долевого строительства, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять лоджии и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены, захламлять места общего пользования

(коридоры, лестничные клетки и т.п.), прокладывать электрические и иные провода в местах общего пользования и т.д.)

Гарантия на Объект долевого строительства, указанная в п. 7.2. Договора, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Объекте долевого строительства или Доме (далее – Дефект) является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Квартиры и общих помещений и имущества в Доме, а также допущение бесхозяйственного отношения к Квартире и общему имуществу в Доме, указанному в предыдущем абзаце.

7.4. При выявлении возможного Дефекта в Квартире Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного Дефекта.

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

7.6. Застройщик не несёт ответственности за Дефекты в Квартире, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

7.7. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Квартиры.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного пунктом 4.1. настоящего Договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

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

8.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

8.6. 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.

8.7. Застройщик несёт ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Квартиры, 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.

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

9. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

9.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору с момента его государственной регистрации обеспечивается:

- Залогом предоставленного для строительства жилого дома земельного участка и строящимся на нем жилым домом в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
-
- Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору в порядке, предусмотренном

ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией.

9.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору, обеспечено заключением Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-29624/2016 от 27.04.2016 года (далее - Договора страхования) со страховой организацией ООО «Региональная страховая компания» (адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, 1, строение 15, ИНН: 1832008660)

Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования и извещен, что по указанному Договору страхования, он является выгодоприобретателем.

10. Прочие условия

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до её передачи Участнику долевого строительства либо до составления Застройщиком в порядке, предусмотренном подпунктом 5.1.8. настоящего Договора, одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры, несет Застройщик.

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

10.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 15 рабочих дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

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

10.5 Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора (в том числе, фамилия, имя, отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, контактный телефон и т.п.) в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2005 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения и исполнения настоящего Договора, в целях информирования Участника долевого строительства, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, хранение, запись на электронные носители и их хранение, уточнение, изменение, использование, уничтожение (но не ограничиваясь ими) и т.п.

Застройщик обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Участника.

11. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории Пензенской области, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

11.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

11.3. В случае поступления от Участника долевого строительства предложения о расторжении настоящего договора (подпункт 5.4.5) и при отсутствии возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соответствующее соглашение к Договору. При этом уплаченные Участником долевого строительства Застройщику денежные средства подлежат возврату в сроки, установленные соглашением о расторжении настоящего Договора, но не ранее чем через 3 месяца после государственной регистрации данного соглашения.

11.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по

настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

11.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр - Участнику долевого строительства, 1 экземпляр - Застройщику, 1 экземпляр - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории Пензенской области, 1 экземпляр — Банку.

11.7. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого Объекта долевого строительства.

12. Реквизиты и подписи Сторон:

ООО «СК «Доверие»

442960, Пензенская область, г. Заречный,

ул. Коммунальная, д. 6Б

ОГРН 1115838000266

ИНН 5838003640

КПП 583801001

р/сч. 40702810048000001962 в ПАО «Сбербанк

России» г. Пенза

к/сч. 30101810000000000635

БИК: 045655635

Генеральный директор:

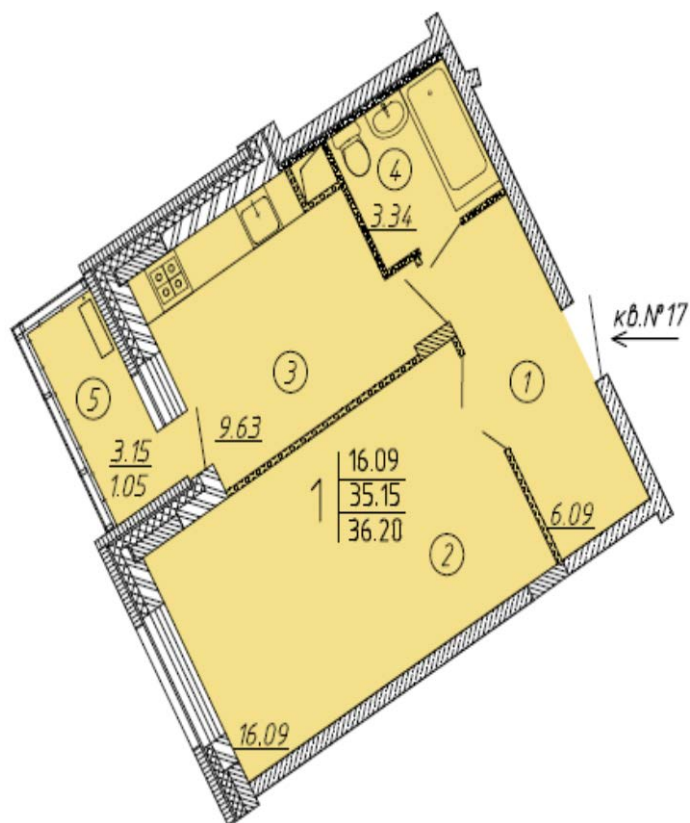
Гражданин(ка)

_____ / _____ /

_____ /А.М. Филимонов/

м.п.

План
1 комнатной квартиры № __,
расположенной на _ этаже в _ блок-секции
в жилом доме №22 (строительный номер), расположенного по адресу:
Пензенская область, ЗАТО, г. Заречный ул. Озерская, микрорайон № 18



12. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «СК «Доверие»
442960, Пензенская область, г. Заречный,
ул. Коммунальная, д. 6Б
ОГРН 1115838000266
ИНН 5838003640
КПП 583801001
р/сч. 40702810048000001962 в ПАО «Сбербанк
России» г. Пенза
к/сч. 30101810000000000635
БИК: 045655635

Участник долевого строительства:

Гражданин(ка)

Генеральный директор:

_____/А.М. Филимонов/
М.П.

_____/_____/

План
местоположения 1 комнатной квартиры № __ на этаже,
в жилом доме №22 (строительный номер), расположенного по адресу:
Пензенская область, ЗАТО, г. Заречный ул. Озерская, микрорайон № 18



12. Реквизиты и подписи Сторон:
Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:

_____/А.М. Филимонов/
М.П.

_____/_____/