

ДОГОВОР № А ___-К
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Пенза

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гарант-Строй-Заказ» (ООО «ГСЗ»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Денисова Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр-н(ка) _____, _____ г.р., (паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

1.4. **Многоквартирный дом/Дом** – восемнадцатизэтажный многоквартирный жилой дом с размещением на первом, втором этажах нежилых помещений и паркингом, общей площадью 30 224,06 кв.м., имеющий класс энергоэффективности – В+ «Высокий», сейсмостойкость здания для данного региона не определяется строительством которого ведет Застройщик по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Бородина, 43 на земельном участке площадью 5 606 кв.м., кадастровый номер 58:29:1007012:6855, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирных жилых домов, в том числе с размещением на первом и/или втором этажах нежилых помещений, находящемся в собственности ООО «Гарант-Строй-Заказ», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 12 октября 2015 года.

Технические характеристики Многоквартирного дома определены в проектной документации.

1.5. **Объект долевого строительства**, именуемый в дальнейшем **Квартира** - изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение, состоящее из жилых и вспомогательных помещений, имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Характеристики Квартиры согласно проектной документации:

№ квартиры (строит)	Кол-во комнат	Подъезд	Этаж	Общая проектная площадь с учетом лоджии/балкона (кв.м.)	Общая проектная площадь (кв.м.) с учетом лоджии 0,5/балкона 0,3	Площадь лоджии/балкона(кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)

План квартиры и ее местоположение на этаже приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.6. **Проектная декларация** – свод информации о Застройщике и Многоквартирном доме, размещенный на сайте www.aristokrat.vip;

1.7. **Коммунальные платежи** – платежи Участника долевого строительства, покрывающие затраты Застройщика на осуществление технической эксплуатации Многоквартирного дома с момента передачи Участнику объекта долевого строительства по акту приемки-передачи до момента образования ТСЖ или заключения договора с управляющей компанией, в том числе на:

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);
- оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании следующих документов:

2.3.1. Договора купли-продажи земельного участка б/н от 06.10.2015г., Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 12.10.2015г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» октября 2015 года сделана запись регистрации № 58-58/037-58/037/001/2015-4358/4, и Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 12.10.2015г. выдано Свидетельство о регистрации права.

Кадастровый номер земельного участка 58:29:1007012:6855, адрес: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Бородина, 43;

2.3.2. Разрешения на строительство от 23 сентября 2016г. № 58-29-182-2016, выданного Администрацией г. Пензы;

2.3.3. Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте www.aristokrat.vip;

2.3.4. Учредительных документов Застройщика.

2.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – **первый квартал 2019г.**

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора – в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию в срок до 30.09.2019 года. Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их надлежаще уполномоченными представителями. При этом сторонами допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартир(ы).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

4.2. Окончательная стоимость Квартиры определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади Квартиры на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Квартиры, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета Объекта недвижимости (БТИ) после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 5% от общей проектной площади Квартиры по данным БТИ Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.4. В случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 5% от общей проектной площади Квартиры по данным БТИ Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В цену Договора включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы Застройщика на погашение кредитов и займов, привлеченных под строительство Дома, оплату процентов по привлеченным заемным и кредитным средствам, расходы по технической инвентаризации Квартиры, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома.

4.6. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора может быть изменена только по соглашению Сторон.

4.7. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее _____.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении и выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм.

4.8. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика.

4.9. Расчеты между Сторонами по Договору производятся путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 18 Договора.

По соглашению между сторонами расчеты могут быть произведены иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ, в т.ч. числе путем проведения зачета взаимных требований.

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

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расходов прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

4.11. В случае если по окончании строительства Дома в 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 дополнительного вознаграждения Застройщика.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства сдать на регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по целевому назначению - для строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

6.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

6.1.5. В течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию опубликовывать данные изменения на сайте Застройщика или в соответствующем печатном издании.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.1.7. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

6.1.8. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, при условии получения от Участника долевого строительства в полном объеме денежных средств в счет оплаты Квартиры по Договору.

6.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.1.10. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и общее имущество Дома, а также уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства.

6.1.11. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, предусмотренного статьей 13 Договора. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6.1.14. В случае расторжения Договора вернуть денежные средства Участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства либо в ином порядке установленном законом.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные ст. 4 Договора.

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

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры или Многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

6.2.4. После подписания настоящего договора, в течение 5 (пяти) дней, сдать его на регистрацию в орган,

осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2.5. В течение 1 (одного) месяца, после подписания Застройщиком и им самим Акта приема-передачи Квартиры, обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.2.6. Не производить по ходу строительства какие-либо изменения планировки Квартир(ы) и не осуществлять работы, связанные с отступлением от проектной документации (в том числе возведение межкомнатных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, не выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков и т.д.) без получения письменного разрешения Застройщика.

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

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, предусмотренных настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7. ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик вправе:

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

7.1.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию.

7.1.3. 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 о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

7.1.4. Внести в Дом и/или Квартиру(ы) 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(ы) в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.1.5. Без специального согласования с Участником привлекать к участию в долевом строительстве Дома других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Квартиры, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах, технических решениях, заключениях инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить права требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени). Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору в натуре.

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

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства указанных в Проектной документации показателей, возможность ее эксплуатации на протяжении гарантийного срока, указанного в ст. 5 Договора, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

9.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

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

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженных в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, 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.

9.7. В случае обнаружения недостатков качества Квартиры, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта о дефектах, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

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

10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

10.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства, не позднее предусмотренного п. 10.5. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.п. 7.1.3. Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

10.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, обязан принять его в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, но не позднее 30.11.2019г.

10.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема – передачи Квартиры до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

10.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет после выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 6.1.10. Договора.

11. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования.

Стороны договариваются, что существенным изменением размера объекта долевого строительства является изменение его общей проектной площади более чем на 5% (Пять процентов).

11.2. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника и при отсутствии вины и возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соответствующее соглашение к договору, в котором определяются размер, денежных средств, подлежащих возврату Участнику, порядок и срок их возврата.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа и просрочка внесения платежа составила более двух месяцев;
- 2) если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, допущено систематическое нарушение

сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения одного платежа составила более двух месяцев;

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с предварительного письменного согласия Застройщика.

12.3. Уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве условия такой перемены.

12.4. Сделка по уступке прав требований по договору подлежит государственной регистрации.

12.5. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о совершенной уступке права требования по настоящему договору не позднее пяти календарных дней с момента совершения такой уступки. К уведомлению должен быть приложен один оригинал Соглашения, на основании которого состоялась уступка права требования. Уведомление предоставляется лично либо по почте заказным письмом с уведомлением. За неисполнение (или ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему пункту договора Застройщик имеет право требовать с Участника оплаты неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от цены договора за каждый день просрочки.

13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

13.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности Застройщика в порядке, установленном ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

Выгодоприобретателем по договору страхования является участник долевого строительства.

14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

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

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

15. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

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

15.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

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

15.4. При реализации настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

15.5. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектно-сметной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Квартиру, определить ее размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самой Квартиры, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

15.6. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что специалисты Застройщика и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для выполнения в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

15.7. Застройщик гарантирует использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, исключительно по целевому назначению - для строительства (создания) им Многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в соответствии с положениями Договора.

15.8. Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику согласие на осуществление действий по обработке своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь: ФИО, паспортные данные, номер телефона, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, в связи с заключением, действием и исполнением настоящего Договора. Согласие на обработку его персональных данных Застройщиком действует в течение 5 (пяти) лет с момента получения Застройщиком размещения на ввод Дома в эксплуатацию.

15.9. Участник долевого строительства при подписании Договора подтверждает, что до заключения Договора ознакомился со всей необходимой, полной, достоверной информацией:

- о наименовании, адресе, и режиме работы Застройщика,
- о правовых основаниях строительства Дома, а также о проекте строительства в соответствии со ст. 21 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- об объеме своих прав и обязанностей по договору,
- о сроках и условиях строительства Дома,
- о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору.

16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

16.1. 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 Прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) соответствующей записи.

16.2. 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.

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

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

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

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

17.2. 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.

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

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

17.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде, в течение десяти дней со дня изменения.

17.6. Настоящий договор составлен и подписан в **трех** экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, остальные экземпляры выдаются сторонам.

18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ГСЗ»

Адрес: г. Пенза, ул. Калинина, д. 80Б

ОГРН 1155836000650

ИНН 5836670720 КПП 583701001

р/с 40702810948000000348 в Пензенском отделении

№8624 ПАО Сбербанк г. Пенза

к/с 30101810000000000635

БИК 045655635

Участник:

Генеральный директор

_____ Д.М. Денисов

м.п.

План квартиры №__ и ее местоположение на этаже
в соответствии с проектной документацией

Застройщик:

ООО «ГСЗ»

Адрес: г. Пенза, ул. Калинина, д. 80Б

ОГРН 1155836000650

ИНН 5836670720 КПП 583701001

р/с 40702810948000000348 в Пензенском отделении

№8624 ПАО Сбербанк г. Пенза

к/с 30101810000000000635

БИК 045655635

Участник:

Генеральный директор

_____ Д.М. Денисов

М.П.

Приложение № 2
к договору участия
в долевом строительстве
многоквартирного дома
 №А ___-К от «__» _____ 201_ г.

В квартирах выполняется:

Стены и перегородки:	Монолитные, из штучных стеновых материалов.
Полы:	В помещениях: цементно-песчаная подготовка под полы, в санитарных узлах – с гидроизоляцией; на лоджиях без отделки.
Перекрытия:	Монолитные железобетонные.
Оконные блоки и балконные двери:	ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, с фурнитурой, без штукатурки откосов, без устройства подоконной доски.
Остекление лоджий:	ПВХ или алюминиевый профиль.
Входная дверь:	С установкой фурнитуры. Цвет и комплектация по выбору Застройщика.
Система отопления:	Поквартирная разводка трубопроводов в полах с установкой отопительных приборов.
Водоснабжение:	Стояки водоснабжения без разводки трубопроводов, без установки сантехнических приборов.
Водоотведение:	Канализационные стояки с выпуском;
Слаботочные сети:	Домофон – ввод в квартиру. Интернет, телефонизация: поэтажная разводка до щитков в МОП.
Электроснабжение и электроосвещение	Ввод электрического кабеля в квартиру с установкой распределительного щита.
Выбор трассы разводки инженерных коммуникаций осуществляются Застройщиком.	

Застройщик:

ООО «ГСЗ»

Адрес: г. Пенза, ул. Калинина, д. 80Б

ОГРН 1155836000650

ИНН 5836670720 КПП 583701001

р/с 40702810948000000348 в Пензенском отделении

№8624 ПАО Сбербанк г. Пенза

к/с 30101810000000000635

БИК 045655635

Генеральный директор

_____ Д.М. Денисов

м.п.

Участник: