

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (стр. № 3)
со встроено-пристроенными нежилыми помещениями в микрорайоне № 3
третьей очереди строительства жилого района «Арбеково» в г. Пензе

г. Пенза

« ____ » _____ 2017 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Пензгорстройзаказчик», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице заместителя директора по инвестициям и развитию Михайлина Виталия Владимировича, действующего на основании Доверенности № 58 АА 1044453 от 23.01.2017, зарегистрированной нотариусом г.Пензы Фирсовым А.А и внесенной в реестр за № 1Д-70, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном именовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», 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 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома (стр. № 3) со встроено-пристроенными нежилыми помещениями в микрорайоне № 3 третьей очереди строительства жилого района «Арбеково» в г. Пензе (далее – многоквартирный дом) на земельном участке площадью 11284 кв.м (кадастровый номер 58:29:1008004:2037), расположенном по адресу: г. Пенза, в районе ул.Лядова, д. 62; пр.Строителей, д. 91.

1.2. На строительство многоквартирного дома Застройщиком получено Разрешение на строительство № 58-29-028-2016, выданное Администрацией города Пензы 26 февраля 2016 (в редакции постановлений Администрации города Пензы № 1400/1 от 24.08.2016, № 68 от 19.01.2016).

1.3. Земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома, предоставлен ему в аренду на основании Договора аренды земельного участка № 201/08 от 02.07.2008, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (далее – Управление Росреестра по Пензенской области) 23.07.2008 № 58-58-35/019/2008-036 (в редакции Дополнительного соглашения от 08.02.2012, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 15.02.2012 № 58-58-35/020/2012-702; Дополнительного соглашения от 18.09.2012, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 03.10.2012 № 58-58-35/012/2012-749; Дополнительного соглашения от 26.11.2012, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 21.12.2012 № 58-58-35/034/2012-997; Дополнительного соглашения от 04.02.2013, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 04.03.2013 № 58-58-35/011/2013-537; Дополнительного соглашения от 19.03.2013, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 30.04.2013 № 58-58-35/015/2013-370; Дополнительного соглашения от 28.01.2014, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 05.02.2014 № 58-58-35/005/2014-123; Дополнительного соглашения от 23.07.2014, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 31.07.2014 № 58-58-35/027/2014-508; Дополнительного соглашения от 28.08.2014, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 22.09.2014 № 58-58-35/037/2014-023; Дополнительного соглашения от 08.10.2014, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 10.10.2014 № 58-58-35/035/2014-034; Дополнительного соглашения от 25.03.2015, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 10.04.2015 № 58-58/035-58/035/002/2015-3087/1).

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома (далее – проектная декларация), начиная с 30 августа 2016 г. размещена на сайте Эко-квартала «Запрудный» в сети «Интернет» www.eco.pgsz.ru, а также официальном сайте Застройщика www.pgsz.ru в соответствии с требованиями действующего законодательства и доступна для свободного ознакомления.

Застройщик _____

_____ Участник долевого строительства

Участник долевого строительства до заключения настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией.

1.5. Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет в наличии прошедшую экспертизу проектную документацию и разрешения соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления, необходимые для осуществления строительства многоквартирного дома.

1.6. Обязательства по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства исполняются Застройщиком в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, как они определены в пункте 2.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную настоящим Договором цену и принять Объекты долевого строительства в собственность.

2.2. По окончании строительства и получении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства следующие Объекты долевого строительства - **нежилые помещения**, имеющие следующие характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Площадь нежилого помещения, м ²
	Хозяйственная кладовая		
	Хозяйственная кладовая		

Нежилые помещения (хозяйственные кладовые), подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, по своим техническим и функциональным характеристикам не предназначены для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) и приобретаются Участником долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.3. План Объектов долевого строительства, отображающий в графической форме конфигурацию и местоположение Объектов долевого строительства (хозяйственных кладовых) на этаже строящегося многоквартирного дома, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Общая площадь каждого из Объектов долевого строительства подлежит уточнению по результатам кадастровых работ после завершения строительства многоквартирного дома. Допустимое изменение общей площади каждого Объекта долевого строительства не может превышать пяти процентов от проектной общей площади, указанной в настоящем Договоре.

2.5. Присвоение адреса многоквартирному дому и всем расположенным в нем помещениям (объектам долевого строительства) осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов. Присвоенные многоквартирному дому и Объектам долевого строительства в его составе адрес (адреса), в том числе номер помещения, указываются в передаточном акте (одностороннем передаточном акте), составляемом Застройщиком в соответствии с разделом 6 настоящего Договора, и могут отличаться от указанных в настоящем Договоре.

2.6. Стороны согласовали, что Объекты долевого строительства подлежат передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой оборудования на условиях настоящего Договора.

Основные характеристики многоквартирного дома и Объектов долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Стороны согласовали, что иные строительные и отделочные работы Объектов долевого строительства, установка иного оборудования, помимо перечисленных в Приложении № 2, не входят в цену договора, указанную в пункте 3.1, и не подлежат выполнению Застройщиком.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

2.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что право на Объекты долевого строительства не заложено, не находится в споре и под арестом, не обременено другими обязательствами перед третьими лицами.

2.8. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации такого права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.9. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объекты долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объекты долевого строительства.

2.10. Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства, определяется в соответствии с проектной декларацией на строительство многоквартирного дома, а также действующим жилищным законодательством. Передача общего имущества по отдельному передаточному акту не производится.

2.11. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объекты долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объектов долевого строительства, составляет _____ рублей 00 копеек.

Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объектов долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Уплата цены по выбору Участника долевого строительства может производиться с использованием платежных карт либо наличными денежными средствами по месту нахождения Застройщика (при условии соблюдения требований и ограничений, установленных действующим законодательством для наличных расчетов), а также в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

МУП «Пензгорстройзаказчик»:

ИНН 5836011290, КПП 583601001,

р/с 40702810348000110553 в Пензенском отделении № 8624 ПАО Сбербанк

к/с 30101810000000000635, БИК 045655635

С указанием назначения платежа: «Оплата цены по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ от _____, фамилия, имя, отчество (при наличии) Участника долевого строительства».

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства после его государственной регистрации в соответствии со следующим графиком:

3.3.1. Сумма в размере _____ рублей 00 копеек вносится в срок до «___» _____ 2017 г.

3.4. Участник долевого строительства должен самостоятельно отслеживать соблюдение сроков платежей по настоящему Договору и несет гражданско-правовую ответственность в форме неустойки (пени) в случае нарушения указанных сроков.

3.5. Моментом исполнения денежного обязательства по оплате цены Договора является дата фактического внесения Участниками долевого строительства денежных средств в кассу Застройщика или, при осуществлении безналичных расчетов, момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Застройщика, либо дата, указанная в документах, совместно подписываемых Сторонами при необходимости.

3.6. По соглашению Сторон способ и порядок оплаты по Договору могут меняться.

Застройщик _____ Участник долевого строительства

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства не позднее срока, установленного пунктом 6.2 настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора, предоставив в Управление Росреестра по Пензенской области документы, обязанность предоставления которых возлагается на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.3. Использовать привлеченные от Участника долевого строительства денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с целями и порядком, установленными действующим законодательством об участии в долевом строительстве. Денежные средства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.1.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в установленный настоящим 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 Объектов долевого строительства.

4.1.5. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Обратиться в Управление Росреестра по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора, уплатить государственную пошлину за регистрационные действия и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы.

4.2.2. Уплатить цену Договора с соблюдением сроков и порядка внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.2.3. Принять Объекты долевого строительства по передаточным актам в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объектов долевого строительства немедленно в письменной форме заявить об этом Застройщику.

4.2.5. В письменной форме уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору третьему лицу с соблюдением установленных Договором сроков.

4.2.6. После принятия Объектов долевого строительства по передаточным актам самостоятельно обратиться в Управление Росреестра по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на данные объекты недвижимого имущества. Сбор и получение документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства, осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, за исключением документов, обязанность изготовления (получения, предоставления) которых прямо возложена на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.7. С момента принятия Объектов долевого строительства по передаточному акту нести все расходы по содержанию Объектов долевого строительства, а также общего имущества многоквартирного дома в доле, пропорциональной общей площади Объектов долевого строительства, в том числе оплачивать коммунальные услуги и потребленные коммунальные ресурсы на основании установленных расценок и тарифов. В случае, если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте Договора, за период времени с момента передачи Объектов долевого строительства по передаточному акту до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику по его требованию указанные расходы.

4.2.8. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также государственной регистрацией права собственности на объекты недвижимого имущества, приобретаемые по настоящему Договору, в том числе оплачивать государственную пошлину, сборы и платежи, установленные действующим законодательством.

4.2.9. До момента государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства не производить в нежилых помещениях и/или многоквартирном доме какие-либо работы,

Застройщик _____ Участник долевого строительства

связанные с отступлением от проектных решений (перепланировка и/или переустройство, связанные с изменением конфигурации помещений, увеличением отапливаемой площади, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования).

Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что перепланировка и переустройство осуществляются собственником жилого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления и на основании принятого им решения. Действия по переустройству и/или перепланировке осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, Застройщик не несет ответственности за указанные действия и их последствия.

4.2.10. Использовать технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства, а также относящееся к общему имуществу в многоквартирном доме (системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, вентиляции) в соответствии с проектными решениями, назначением указанного имущества и правилами его эксплуатации, не производить незаконного переустройства указанного оборудования.

4.2.11. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточных актов о передаче Объектов долевого строительства (либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, установленном пунктом 6.5 настоящего Договора).

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора и подписания сторонами передаточных актов о передаче Объектов долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на совершение следующих действий:

4.5.1. На внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, в том числе замену в процессе строительства строительных материалов или оборудования, предусмотренных первоначальным проектом, на их аналоги, если это не повлечет за собой изменения проектной (планируемой) площади Объектов долевого строительства, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, их местоположения в составе многоквартирного дома, ухудшения их конструктивных или технических характеристик, указанных в настоящем Договоре.

4.5.2. На образование нового земельного участка или участков путем раздела земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, его объединения со смежными, перераспределения земельных участков или выдела, а также на изменение разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5.3. Осуществлять на исходном или образованном земельном участке (участках) строительство иных зданий, сооружений, объектов вспомогательного назначения, а также инженерно-технических сетей в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

4.5.4. Привлекать для строительства многоквартирного дома денежные средства других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

4.6. Участник долевого строительства вправе:

4.6.1. Уступить третьему лицу права требования по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав требований.

4.6.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих факт уплаты им цены Договора.

4.7. Стороны настоящего Договора имеют иные права, предусмотренные действующим законодательством, если настоящим Договором не установлено иное.

5. Уступка прав требований по Договору

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами передаточных актов о передаче Объектов долевого строительства.

Застройщик _____ Участник долевого строительства

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме, или в части, оплаченной за каждый из объектов долевого строительства, либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязан направить Застройщику письменное уведомление об уступке прав требований по настоящему Договору в срок, не превышающий 3 (трех) дней с момента состоявшейся уступки, с указанием нового кредитора и приложением документов (оригиналов или надлежащим образом удостоверенных копий), подтверждающих факт уступки.

5.4. Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объектов долевого строительства новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору в порядке, установленном пунктом 5.3 настоящего Договора.

5.5. В случае уступки прав требований по Договору, которая сопровождается переводом долга полностью либо в части, подобная уступка совершается с согласия Застройщика и оформляется отдельным соглашением между Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, к которому переходят права требования.

5.6. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области, расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и/или новый кредитор.

5.7. Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав по настоящему Договору к другому лицу, новый кредитор (новый Участник долевого строительства) несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному кредитору (первоначальному Участнику долевого строительства), произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

6. Передача Объектов долевого строительства.

Гарантии качества

6.1. Передача Объектов долевого строительства Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляется по подписываемым Сторонами передаточным актам не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее **30 июня 2018 г.**

Обязательство по передаче Объектов долевого строительства должно быть исполнено Застройщиком в срок не позднее **01 октября 2018 г.**

Обязательства по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и/или передаче Объектов долевого строительства могут быть исполнены Застройщиком досрочно, при условии письменного уведомления Участника долевого строительства о сроке передачи. Участник долевого строительства, получивший соответствующее уведомление, обязан принять Объекты долевого строительства с соблюдением порядка и сроков, указанных в пункте 6.4 настоящего Договора.

6.3. Застройщик с соблюдением сроков, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, обязан направить в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объектов долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (адресам) или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, обязан явиться для приемки Объектов долевого строительства в сроки и по адресу, определенные в сообщении, направляемом в соответствии с пунктом 6.3 настоящего Договора.

Подписанию передаточного акта на Объект долевого строительства предшествуют его осмотр и фактическая приемка Участником долевого строительства.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Участник долевого строительства, принявший Объекты долевого строительства без осмотра, либо не заявивший Застройщику о несоответствии Объектов долевого строительства установленным требованиям до момента подписания передаточного акта, в дальнейшем лишается права ссылаться на недостатки Объектов долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства в установленный в соответствии с настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объектов долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт. В этом случае риск случайной гибели Объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего передаточного акта.

6.6. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом стороны согласовали, что свидетельством надлежащего качества подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, его соответствия указанным выше требованиям будет являться ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

6.7. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, и подлежит исчислению с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

6.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче Объектов долевого строительства.

6.9. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства и/или ненадлежащим качеством технологического и инженерного оборудования при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийных сроков, установленных настоящим Договором.

6.10. Стороны договорились, что в случае, если Объекты долевого строительства построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объектов долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодным для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков силами Застройщика в разумный срок.

6.11. При предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства и/или технологического и инженерного оборудования, Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику и/или привлекаемым им лицам свободный доступ к Объектам долевого строительства в целях проверки качества объекта, обоснованности заявляемых Участником долевого строительства требований, а также для устранения выявленных недостатков силами Застройщика и/или привлекаемых им лиц.

6.12. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объектов долевого строительства, входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий в случае нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объектов долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем

Застройщик _____ Участник долевого строительства

инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.13. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства до их передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. Способы обеспечения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства право аренды земельного участка, на котором ведется строительство, а также строящийся многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства как залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, настоящим дает согласие Застройщику на совершение действий, направленных на образование нового земельного участка (участков) из существующего способами и в порядке, установленными Земельным кодексом РФ, а также на изменение разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков. Получения дополнительного письменного согласия от Участника долевого строительства на совершение указанных действий не требуется.

Допускается объединение земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом. При этом право залога всех участников долевого строительства, возникшее по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении расположенных на земельном участке объектов, распространяется на весь образуемый земельный участок.

7.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, и до даты передачи Объектов долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, такие Объекты долевого строительства считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства.

8. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) 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 Объектов долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора соответствующее обстоятельство рассматривается как просрочка кредитора. В таком случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своих обязательств по настоящему Договору и вправе отсрочить передачу Объектов долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжения и акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю сторон, освобождают стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

обязательств по настоящему Договору.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

9.3. Сроки исполнения обязательств по настоящему Договору переносятся соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы.

10. Срок действия Договора. Расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, либо при его расторжении.

10.3. Расторжение настоящего Договора производится по взаимному согласию сторон либо в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством. Расторжение Договора, за исключением прямо предусмотренных законом случаев и оснований, в силу которых Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке или потребовать его расторжения в судебном порядке, является правом, а не обязанностью Застройщика.

10.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору, как они определены в пункте 3.3 настоящего Договора, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки платежа в течение более чем два месяца.

10.5. Расторжение Договора по основаниям, указанным в пункте 10.4 настоящего Договора, производится Застройщиком через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (адресам). При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик расторгает Договор в одностороннем порядке. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.6. При расторжении настоящего Договора по взаимному согласию сторон Застройщик обязан вернуть сумму денежных средств, фактически внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, в течение 60 (шестидесяти) дней с момента расторжения Договора, а в иных случаях досрочного расторжения – в срок, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации.

11. Разрешение споров

11.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем двусторонних переговоров.

11.2. Претензионный порядок урегулирования споров по настоящему Договору является обязательным. Срок рассмотрения письменной претензии и ответа на нее составляет один месяц с момента получения.

11.3. В случае невозможности урегулирования спора, возникшего из данного Договора, в досудебном порядке, стороны передают спор на разрешение суда в соответствии с подведомственностью и подсудностью, установленной действующим законодательством.

Застройщик _____

_____ Участник долевого строительства

12. Прочие условия

12.1. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до момента подписания Договора получил необходимую информацию о Застройщике, строящемся многоквартирном доме и Объектах долевого строительства, цене договора и порядке внесения платежей в объеме, установленном законом, ознакомился с проектной декларацией, проектной документацией на строительство многоквартирного дома, сведениями о составе общего имущества многоквартирного дома и месте его расположения, а также получил прочие относящиеся к настоящему Договору сведения, достаточные для формирования правильного (достоверного) представления о многоквартирном доме и Объектах долевого строительства, обусловившие сделанный им объективный и независимый выбор.

12.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение) персональных данных, необходимых для его идентификации в качестве стороны настоящего Договора, а также на передачу его персональных данных, необходимых для идентификации данного лица в целях исполнения настоящего Договора.

12.3. Стороны обязаны в трехдневный срок в письменной форме сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других). При отсутствии такого сообщения корреспонденция и платежи, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются направленными надлежащим образом, и Сторона, не сообщившая об указанных изменениях другой, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения.

12.4. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- План Объектов долевого строительства на 1 листе (Приложение № 1);
- Основные характеристики многоквартирного дома и Объектов долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе Объектов долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования на 1 листе (Приложение № 2).

12.7. Настоящий Договор с приложениями составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для передачи на хранение в Управление Росреестра по Пензенской области.

Каждый лист Договора подписан сторонами.

Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

13.1. Застройщик: МУП «Пензгорстройзаказчик»

440008, г. Пенза, ул. Кулакова, д. 7,

ИНН 5836011290, КПП 583601001,

р/с 40702810348000110553 в Пензенском отделении № 8624 ПАО Сбербанк

к/с 30101810000000000635, БИК 045655635

Заместитель директора

М.П.

В.В.Михайлин

13.2. Участник долевого строительства:

Застройщик _____

_____ Участник долевого строительства

Приложение № 1, лист 1
к Договору № _____ от «___» _____ 2017 г.

**План Объектов долевого строительства – нежилых помещений (хозяйственных кладовых)
в составе многоквартирного жилого дома (стр. № 3) со встроено-пристроенными нежилыми
помещениями в микрорайоне № 3 третьей очереди строительства жилого района «Арбеково»
в г. Пензе, отображающий конфигурацию и местоположение объектов долевого строительства
в подвале многоквартирного дома**

Застройщик _____

_____ Участник долевого строительства

Основные характеристики многоквартирного дома и Объектов долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе Объектов долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования

I. Основные характеристики строящегося (создаваемого) многоквартирного дома

1.1.	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
1.2.	Минимальное количество этажей в объекте	16
1.3.	Максимальное количество этажей в объекте	18
1.4.	Общая площадь объекта	21649,60 кв.м
1.5.	Материал наружных стен и каркаса объекта	Сборный железобетонный каркас, мелкоштучный каменный материал (газобетонные блоки)
1.6.	Материал перекрытий	Сборные железобетонные многпустотные плиты
1.7.	Класс энергоэффективности	В (жилой дом), С (пристроенные нежилые помещения)
1.8.	Сейсмостойкость	Менее 6 баллов

III. Ведомость отделки нежилых помещений (хозяйственных кладовых)

Наименование помещений	Вид отделки			
	Потолок	Оконные и дверные проемы	Стены и перегородки	Полы
Помещение кладовой	Железобетонные плиты без отделки	Входная дверь – деревянная по ГОСТ.	Кирпич без отделки	Утрамбованный щебнем грунт