

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № -Э29-2этап

г. Пенза

« ____ » _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный застройщик «Мегастрой Девелопмент»**», (ООО «**Мегастрой Девелопмент**») именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Швыркалина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, 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 о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома (**строение №29**) со встроенно-пристроенными административными помещениями в микрорайоне №3 третьей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (**2-й этап строительства**) (строительный адрес многоквартирного дома г. Пенза, ул. Ладожская, 157) (далее - многоквартирный жилой дом), расположенного на земельном участке площадью 28 496 кв.м. кадастровый номер **58:29:1008004:5145**, по адресу: г. Пенза, в районе пр-кт Строителей.

1.2. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 58-29-428-2017, выданного Администрацией города Пензы 14 ноября 2017г. (в редакции постановления Администрации города Пенза от 30.07.2018 №1366/2).

1.3. Земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома, предоставлен ему в аренду на основании Договора субаренды земельного участка № 1 от 15.09.2014 г., зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 18.09.2014 г. № 58-58-37/027/2014-165, Дополнительного соглашения №1 от 01.04.2015 к договору субаренды земельного участка №1 от 15.09.2014, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области от 10.04.2015 № 58-58/037-58/037/002/2015-3412/1 и Дополнительного соглашения № 2 от 26.03.2016 к договору субаренды земельного участка №1 от 15.09.2014, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области от 06.05.2016 № 58-58/035-58/035/003/2016-804/1, Передаточного акта от 05.03.2018 (с изменениями в Передаточный акт от 22.06.2018) зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области от 16.07.2018 № 58:29:1008004:5145-58/036/2018-708.

1.4. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного жилого дома, размещена 23 ноября 2017 г. на его официальном сайте в сети «Интернет» www.gkms.pro в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и доступна для свободного ознакомления. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

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

1.6. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2019 г. и в срок до 30 апреля 2020 г. передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором. Обязательство по вводу дома в эксплуатацию и (или) передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. По окончании строительства и получении разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **жилое помещение - квартиру**, имеющую следующие характеристики:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Проектная (планируемая) площадь, кв.м.		
				общая	из нее жилая	лоджии

* Стороны согласовали, что проектная общая площадь Объекта долевого строительства приводится на основании проектной документации и определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, а также площади лоджии, подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0.5.

Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам кадастровых работ после завершения строительства.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), а также местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением отделки и установкой оборудования на условиях настоящего Договора.

Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта 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 Объекта 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.

2.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что право на Объект долевого строительства не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами перед третьими лицами.

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

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

Передача общего имущества многоквартирного дома по отдельному передаточному акту не производится. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен Застройщиком и согласен с тем, что на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора, будут созданы без привлечения денежных средств Участника долевого строительства иные объекты недвижимости, не указанные в проектной декларации (п. 1.4. настоящего договора), которые будут возводиться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.8. Стороны достигли соглашения о том, что площадь земельного участка, на котором будет расположен многоквартирный жилой дом и который будет входить в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, подлежит определению в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности на момент ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.9. 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 Объекту 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.

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) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

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

3.2. Уплата цены договора производится в безналичном порядке, путем перечисления на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

ООО «Специализированный застройщик «Мегастрой Девелопмент» местонахождение: 440008, г. Пенза, ул. Кулакова, дом 7 помещение 3, ОГРН 1185835009975, ИНН 5836687441, КПП 583601001, р/счёт № 40702810148000005389 в Пензенском отделении №8624 ПАО «Сбербанк» г. Пенза, БИК 045655635, кор.счёт № 3010181000000000635.

С указанием назначения платежа: «Оплата цены по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ от _____, фамилия, имя, отчество (для физических лиц), наименование (для юридических лиц) Участника долевого строительства».

Уплата цены договора производится после государственной регистрации настоящего договора в соответствии со следующим графиком:

3.2.1. Сумма в размере _____ рублей 00 копеек вносится после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее _____ (дата).

3.3. Цена договора, установленная пунктом 3.1, является твердой (фиксированной) и окончательной и не подлежит изменению, в том числе в случаях, если по результатам измерений, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана помещения, будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от проектной площади, указанной в настоящем договоре. Доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства денежных средств в таком случае не производится

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. Датой исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены договора будет являться дата фактического поступления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика, а равно дата, указанная в документах, совместно подписываемых Сторонами при необходимости.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Получить разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, установленного пунктом 1.6 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 жилого 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 жилого 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 Объекта 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 Объект долевого строительства по передаточному акту в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта 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 Объекта долевого строительства по передаточному акту самостоятельно обратиться в Управление Росреестра по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на данный объект недвижимого имущества. Сбор и получение документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, за исключением документов, обязанность изготовления и предоставления которых прямо возложена на Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.7. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества многоквартирного дома в доле,

пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства, в том числе оплачивать коммунальные услуги на основании установленных расценок и тарифов. В случае, если Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте договора, за период времени с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы.

4.2.8. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в квартире и (или) многоквартирном доме какие-либо работы, связанные с отступлением от проектных решений (перепланировка и (или) переустройство, связанные с изменением конфигурации жилого помещения, 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 жилых помещений 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 жилых помещений осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, Застройщик не несет ответственности за указанные действия и их последствия.

4.2.9. Нессти расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а также государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества, приобретаемый по настоящему Договору, в том числе оплачивать государственную пошлину, сборы и платежи, установленные действующим законодательством.

4.2.10. Использовать технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта 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. После принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту самостоятельно ежедневно осуществлять проветривание Объекта долевого строительства, и производить приток воздуха в жилое помещение путем частичного приоткрытия (микро проветривания) оконных конструкций (фрамуги), в целях предотвращения образования конденсата.

4.2.12. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта 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 в полном объеме цены договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства настоящим дает согласие (в т.ч. без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п.) 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 Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, его местоположения в составе многоквартирного дома, ухудшения его 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 жилого дома денежные средства других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

4.6. В соответствии с соглашением, достигнутым Сторонами в п. 2.8. настоящего договора, Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на совершение Застройщиком всех необходимых действий по образованию нового земельного участка, который будет входить в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме, путем раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, его объединения, перераспределения, выдела и т.п., изменения разрешенного использования исходного или образуемых земельных участков в порядке, установленном законодательством.

Стороны предусмотрели, что для совершения Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте договора, подписания Участником долевого строительства каких-либо дополнительных соглашений к договору, заявлений, направления юридически значимых сообщений по правилам статьи 165.1 ГК РФ и т.п. не требуется.

4.7. Участник долевого строительства вправе:

4.7.1. Уступить третьему лицу право требования по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав требований.

4.7.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих факт уплаты им цены договора.

4.8. Стороны настоящего договора имеют иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, 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 передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.2. 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 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 Объекта 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 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. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

5.8. 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 ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен пунктом 1.6 настоящего договора. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства до наступления указанного срока.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в этом случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в установленном порядке с соблюдением 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 Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта 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 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 Объекта долевого строительства к передаче, обязан явиться для приемки Объекта 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.

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

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

Участник долевого строительства, в отношении которого Застройщиком составлен односторонний передаточный акт, обязан в полном объеме компенсировать расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества многоквартирного жилого дома, понесенные Застройщиком с момента, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства.

6.6. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект 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 Объекта долевого строительства, их соответствия указанным выше требованиям будет являться ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

6.7. Гарантийный срок на Объект 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 жилого дома в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

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

6.9. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта 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 Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков силами Застройщика в согласованный срок.

6.11. При предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и (или) технологического и инженерного оборудования, Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику и (или) привлекаемым им лицам свободный доступ к Объекту 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 Объекта долевого строительства и (или) технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийных сроков, если эти недостатки возникли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.13. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта 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 Объект долевого строительства право аренды земельного

участка, на котором ведется строительство, а также строящийся многоквартирный жилой 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 жилого дома, настоящим дает Застройщику согласие на совершение действий, направленных на образование нового земельного участка (участков) из существующего способами и в порядке, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, 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.

Стороны договорились, что на иные объекты недвижимости, не указанные в проектной декларации (п. 1.4. настоящего договора) и которые будут созданы Застройщиком на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора, без привлечения денежных средств Участника долевого строительства, залог распространяться не будет.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на возможное уменьшение земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в случае, указанном в п. 4.6. настоящего договора, и образованием земельного участка под многоквартирным жилым домом, который будет входить в состав общего имущества. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного под многоквартирным жилым домом, и государственной регистрации Застройщиком прав на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора.

7.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором, такой Объект 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 Российской Федерации 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 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 Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участников долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участникам долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому 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 Объекта 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 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 выполнения 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 Российской Федерации. Расторжение договора, за исключением прямо предусмотренных федеральным законом случаев и оснований, в силу которых Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора, 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 3.2 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 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. 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) рабочих 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.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что до момента его подписания получил необходимую информацию о Застройщике, строящемся многоквартирном жилом доме и Объектах долевого строительства, цене и порядке внесения платежей, ознакомился с проектной декларацией, проектной документацией на объект строительства, а также получил прочие относящиеся к настоящему договору сведения, обуславливающие 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. Обработка персональных данных осуществляется 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 разделе земельного участка Участник долевого строительства сохраняет право общей долевой собственности на образуемый в результате раздела земельный участок, на котором располагается объект долевого строительства. На земельный участок свободный от объекта долевого строительства, право общей собственности возникает у Застройщика.

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

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

12.8. Настоящий договор с план-схемой составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для передачи на хранение в Управление Росреестра по Пензенской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

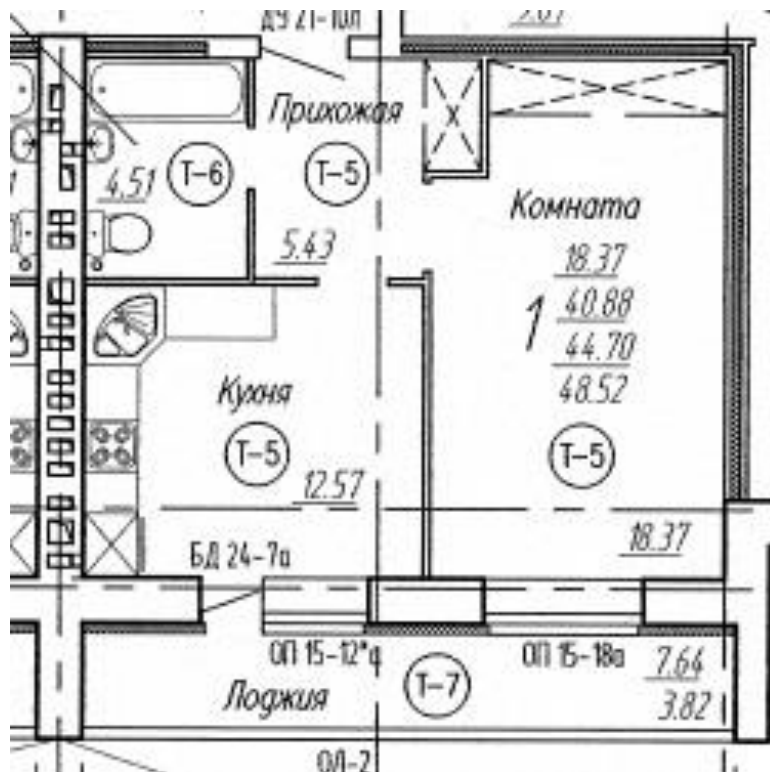
13.1. **Застройщик:** ООО «Специализированный застройщик «Мегастрой Девелопмент» местонахождение: 440008, г. Пенза, ул. Кулакова, дом 7 помещение 3, ОГРН 1185835009975, ИНН 5836687441, КПП 583601001, р/счёт № 40702810148000005389 в Пензенском отделении №8624 ПАО «Сбербанк» г. Пенза, БИК 045655635, кор.счёт № 30101810000000000635.

Генеральный директор

М.В. Швыркалин

13.2. **Участник долевого строительства:**

План Объекта долевого строительства квартиры № 2 в составе многоквартирного жилого дома (строение №29) со встроенно-пристроенными административными помещениями в микрорайоне №3 третьей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (2-й этап строительства), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий)

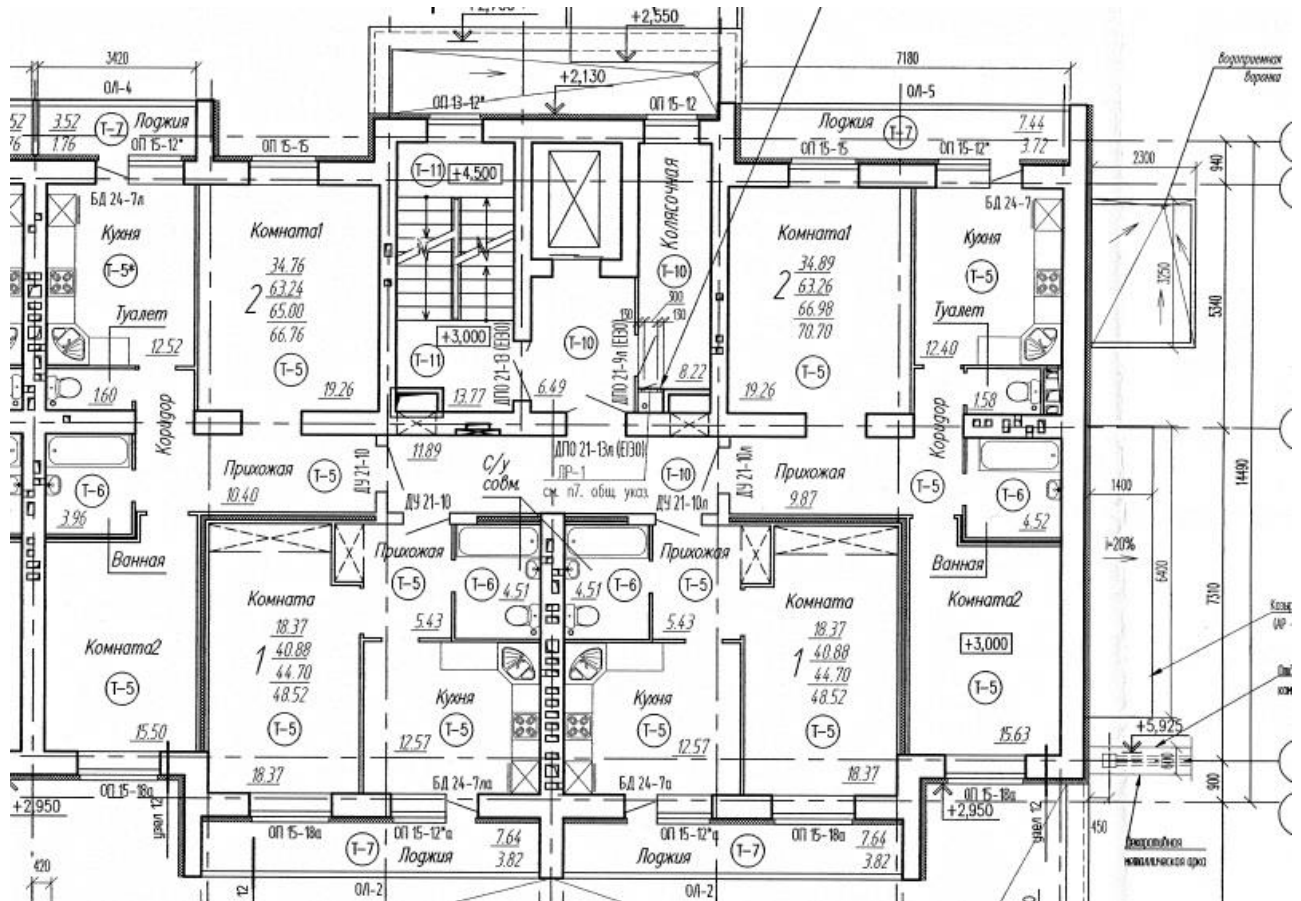


Примечание:

Графические обозначения сантехнического оборудования и элементов внутреннего водопровода и канализации нанесены на данную схему исключительно для обозначения входящих в состав Объекта долевого строительства помещений (комната(ы), ванная комната/туалет либо совмещенный санузел). Разводка внутреннего водопровода и канализации выполняется в соответствии с проектной документацией, перечень подлежащего установке оборудования определяется Договором

План Объекта долевого строительства - квартиры № 2

в составе многоквартирного жилого дома (строение №29) со встроенно-пристроенными административными помещениями в микрорайоне №3 третьей очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе (2-й этап строительства), отображающий местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, ведомость отделки помещений в составе Объекта 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.	Количество этажей в объекте	11
1.3.	Общая площадь объекта	12496,59 кв.м
1.4.	Материал наружных стен и каркаса объекта	Кирпич
1.5.	Материал перекрытий	Сборные железобетонные многоярусные плиты
1.6.	Класс энергоэффективности	С (нормальный)
1.7.	Сейсмостойкость	Менее 6 баллов

II. Ведомость отделки помещений в составе Объекта долевого строительства и перечень подлежащего установке оборудования

Наименование помещений	Вид отделки			
	Потолок	Оконные и дверные проемы	Стены и перегородки	Полы
Жилые комнаты, прихожие, внутриквартирные коридоры, кухни, кладовые, гардеробные	Железобетонные плиты без отделки	Входная дверь в квартиру деревянная по ГОСТ 6629-88, межкомнатные двери не устанавливаются. Оконные блоки, балконные двери – из ПВХ профиля с двойными стеклопакетами. Подоконник – из ПВХ.	Наружные стены – кирпич с наружным утеплением, покраска. С внутренней стороны – штукатурка (простая). Внутренние стены – газобетонные блоки, кирпич, штукатурка (простая);	<u>1-й этаж:</u> Экструдированный пенополистирол, гидроизоляция, армированная цементно-песчанная стяжка <u>Типовой этаж:</u> звукоизоляция, армированная цементно-песчанная стяжка
Ванные, санузлы	Железобетонные плиты без отделки	Двери не устанавливаются.		<u>1-й этаж:</u> Экструдированный пенополистирол, гидроизоляция оклеечная, армированная цементно-песчанная стяжка. <u>Типовой этаж:</u> гидроизоляция, армированная цементно-песчанная стяжка
Лоджии	Железобетонные плиты, покраска	Оконные блоки – из ПВХ профиля с однокамерным стеклопакетом	Ограждения – кирпич без отделки с внутренней стороны. Наружное утепление по системе ЛАЭС, покраска	Звукоизоляция, Цементно-песчанная стяжка

Внутренние инженерные сети в квартирах

Наименование сети	Характеристика и оборудование	Приборы учета
Отопление	Теплоснабжение осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале жилого дома. Система двухтрубная стояковая. Прокладка стояков – открытая. Отопительные приборы – биметаллические Трубопроводы стояков – стальные водогазопроводные трубы	Поквартирный учет тепла – термосчетчик ИНДИВ и общедомовой счетчик, установленный в ИТП
Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная, оконные створки с режимом микропроветривания.	Приборов учета нет
Газоснабжение	Газопровод – из стальных водогазопроводных труб. Установка в каждой квартире бытовой газовой плиты с их присоединением к газопроводу газовым металлическим шлангом сильфонного типа.	Поквартирный учет
ГВС	Прокладка стояков – в санузлах квартир. Установка отводного крана до счетчика. Разводка по санузлам – открытая по стенам из полипропиленовых труб. В ванных комнатах предусмотрены полотенцесушители, запитанные от горячего водоснабжения	На каждом подключении к стоякам – счетчики воды типа СГВ-15 в комплектации с фильтром и регулятором давления
ХВС	Прокладка стояков – в санузлах квартир. Установка отводного крана до счетчика. Прокладка стояков – в санузлах квартир. Разводка по санузлам – открытая по стенам из полипропиленовых труб.	На каждом подключении к стоякам – счетчики воды типа СХВ-15 в комплектации с фильтром и регулятором давления
Канализация	Трубопроводы – из полипропиленовых канализационных труб. Прокладка сетей и стояков открытая. В санузлах трубы прокладываются открыто над полом.	Приборов учета нет
Электроснабжение	Поквартирная разводка, установочная арматура – розетки, выключатели, патроны	Поквартирный учет – однофазные счетчики, установленные в этажных щитках в межквартирных коридорах
Телефон	Прокладка стояка в подъезде в щитах	Приборов учета нет
Телевидение	Прокладка стояка в подъезде в щитах	Приборов учета нет
Домофон	Кабель от стояка в подъезде доводится до квартиры	Приборов учета нет