

Договор № .../15-05

Участия в долевом строительстве здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, расположенного по адресу: Пензенская область г. Пенза, ул. Набережная реки Мойки, д. 2А.

г. Пенза

«...» года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная группа Энтазис» (ООО «ИСГ Энтазис»), именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице генерального директора Феликсовой Валентины Николаевны, действующей 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 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Застройщик осуществляет строительство здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Набережная реки Мойки, д. 2А, на земельном участке - кадастровый номер: 58:29:4005006:89.

Вид и назначение объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом;

Количество квартир: 43;

Количество этажей: 9;

Количество подземных этажей: 1;

Общая площадь здания: 12 099,12 кв.м.;

Материал наружных стен: монолитный железобетон, кирпич;

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности: A;

Класс сейсмостойкости: район строительства не сейсмоопасный.

1.2 Строительство здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 58-29-092-2016, выданного Администрацией города Пензы 20.05.2016 года и Постановления от 06.06.2017 № 1005 о внесении изменений в разрешение на строительство № 58-29-092-2016 от 20.05.2016 года.

1.3 Земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, предоставлен ему в аренду на основании Договора уступки прав и обязанностей от 01.03.2016 г. по договору аренды земельного участка № 50/10 от 18.03.2010 г., по договору от 13.08.2015 г. уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 50/10 от 18.03.2010 г., договору б/н от 17.10.2012 г. уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №50/10 от 18.03.2010 г., Дополнительного соглашения б/н от 18.07.2013 г. к договору аренды земельного участка № 50/10 от 18.03.2010 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 24.03.2016 г. за №58-58/038-58/038/004/2016-1025/1.

1.4 Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, размещена 26.05.2016 г. на его официальном сайте в сети «Интернет» www.clubhome.city в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.5 Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет в наличии проектную документацию и разрешения соответствующих

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

органов государственной власти и местного самоуправления, необходимые для осуществления строительства здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения.

1.6 Застройщик обязуется в срок **до 31 марта 2019 года** 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 здание многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, получить разрешение на ввод здания в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, как он определен 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 здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Наименование помещения	Проектная общая площадь, кв.м.*/ проектная жилая площадь, кв.м. (при наличии)	Этаж
Однокомнатная квартира № ...*	.../...	...

* 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, площади балкона, подсчитываемого с коэффициентом 0,3, площади террас, подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0,3.

Объект долевого строительства и его расположение указан на плане, являющимся Приложением № 1 к настоящему договору.

Характеристики Объекта долевого строительства могут быть уточнены после окончания строительства здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

Квартира – Объект долевого строительства имеет следующий состав помещений:

№ п/п	Назначение помещения	Проектная площадь помещения, кв.м.
1	Жилая зона	...
2	Зона кухни	...
3	Ванная комната	...
4	Лоджия (с коэф. 1)	...
...

2.3 Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства на условиях настоящего договора, и с выполнением следующих видов работ:

- установка входной двери в квартире;

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

- установка в квартире оконных конструкций из ПВХ без выполнения откосов, без установки подоконной доски;
- монтаж стен и перегородок в соответствии с планом объекта долевого строительства (без штукатурки);
- монтаж водопроводных стояков ГВС и ХВС в квартире, с установкой запорной арматуры и приборов учета, без разводки по квартире;
- монтаж в квартире канализационных ПВХ стояков с заглушками, без разводки по квартире и без установки сантехприборов;
- монтаж внутренней поквартирной разводки системы отопления с установкой отопительных приборов в соответствии с проектной документацией без установки термклапанов и приборов учета;
- установка электрического счетчика с вводом электрической сети в квартиру без разводки электропроводки и без монтажа розеток и выключателей в квартире.

Проведение иных строительных и отделочных работ, установка иного оборудования, в том числе установка межкомнатных и кухонных дверей, черновое, чистовое покрытие полов и стен, установка электрической плиты, поквартирная разводка слаботочных сетей (радио, телефон, интернет, кабельное телевидение и пр.) и др. не выполняется и не входит в стоимость Объекта долевого строительства.

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

2.5 Право регистрации собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

2.6 У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Передача общего имущества здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения 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.

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, состоит из расчета:

Наименование объекта	Этаж	Проектная общая площадь, кв.м.*/ проектная жилая площадь, кв.м. (при наличии)	Цена
Однокомнатная квартира № ...*/...	... (...) рублей

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5 % от суммы настоящего договора. В случае если по окончании строительства и взаиморасчетов Сторон по настоящему договору в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

3.2 Уплата цены договора производится путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или перечисления на расчетный счет Застройщика или любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Реквизиты:

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная группа Энтазис»
 ООО «ИСГ Энтазис»
 ИНН 5837062273 / КПП 583501001

Р/сч. 40702810529170000655
 ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД
 БИК 042202824
 К/сч. 30101810200000000824

С указанием назначения платежа: «Оплата по ДДУ №_____от_____, фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства».

Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости цены договора:

- ... (...) рублей вносится в течение ... дней после регистрации, но не позднее года.

3.3 Цена договора, установленная пунктом 3.1., является фиксированной (окончательной) и не подлежит изменению, в случае если суммарная фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться менее чем на 2% (два процента) в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от суммарной проектной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора. В этом случае дополнительные расчеты (возврат излишне уплаченных денежных сумм Участником долевого строительства либо доплата Застройщику за дополнительную площадь) между сторонами не производятся.

В случае если суммарная фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться более чем на 2% (два процента) в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от суммарной проектной площади объектов долевого строительства, указанной в п. 2.2 настоящего договора, то Цена настоящего договора подлежит соответствующему изменению, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору, в котором стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю либо недостающую площадь объекта долевого строительства по данным обмеров органами технической инвентаризации.

В этом случае стороны договора уточняют цену настоящего договора, исходя из стоимости одного квадратного метра объекта долевого строительства на дату подписания договора в размере ... (...) рублей и суммарной фактической площади объектов.

В случае превышения фактической площади над проектной площадью Участник долевого строительства вносит дополнительно денежные средства в кассу или перечисляет на расчетный счет Застройщика до подписания акта приема-передачи квартиры в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения. В случае превышения проектной площади объекта над фактической площадью Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения и получения от Участника долевого строительства реквизитов для перечисления денежных средств.

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

3.5 Датой исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате денежных средств 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 форма и порядок оплаты по договору могут меняться.

3.7 До полного произведения расчетов Участника долевого строительства с Застройщиком, право собственности Участника долевого строительства обременяется ипотекой в силу закона. Государственная регистрация ипотеки в силу закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства, чье право обременяется ипотекой.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1 Получить разрешение на ввод здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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) здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения 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) здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения 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 В течение 10 календарных дней после подписания настоящего договора, обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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 акту приема-передачи 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 С момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения 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 акту приема-передачи до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы.

4.2.6 После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи зарегистрировать право собственности на него.

4.2.7 До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не проводить в квартире и/или здании многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения какие бы то ни было работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, изменение разводки инженерных коммуникаций, электрики и т.п.). Участник долевого строительства настоящим считается извещен о том, что отделочные работы, любые переустройства и/или перепланировки Объекта долевого строительства выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

получения свидетельства о регистрации права собственности на объект, в том числе, за последствия указанных действий.

4.2.8 Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, постановкой помещения на кадастровый учет и государственной регистрацией права собственности на него, в том числе оплачивать соответствующие пошлины, сборы и платежи.

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

4.3 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи 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 акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

4.5.1 В установленном порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, в том числе замену в процессе строительства строительных материалов и (или) оборудования, предусмотренных первоначальным проектом, на их аналоги, если такие изменения не влекут за собой изменения площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 настоящего договора, и его местоположения в составе здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, либо ухудшения технических характеристик Объекта долевого строительства, указанных в настоящем договоре.

4.5.2 На образование нового земельного участка или участков, в состав которого (которых) будет входить земельный участок, на котором осуществляется строительство здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения или его часть, его(их) объединения со смежными, перераспределения земельных участков или выдела, а также изменение разрешенного исходного или образуемых земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5.3 Осуществлять на образованном земельном участке 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 здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения денежные средства других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

4.5.5 Передачу в залог ПАО «Сбербанк» или другой кредитной организации права аренды земельного участка площадью 3005,0 м², кадастровый номер 58:29:4005006:89, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Набережная реки Мойки, д. 2А, находящегося в аренде у Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная группа Энтазис» на основании договора уступки прав и обязанностей от 01.03.2016 г. по договору аренды земельного участка № 50/10 от 18.03.2010 г., в обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная группа Энтазис» перед ПАО «Сбербанк» или другой кредитной организацией по заключаемым договорам участия в долевом строительстве.

4.6 Участник долевого строительства вправе:

4.6.1 Уступить третьему лицу право требования по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

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

4.7 Стороны настоящего договора имеют иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, если настоящим договором не установлено иное.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

- 5.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи 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 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.
- 5.4 Уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением/договором в 4х экземплярах (один для Участника, один для Застройщика, один для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, один для третьего лица, приобретающего права требования) и подписывается Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц. Участник долевого строительства в срок не позднее трех дней с момента государственной регистрации соглашения/договора об уступке прав требования по настоящему договору обязан уведомить Застройщика о произошедшей уступке прав требования путем направления Застройщику одного экземпляра договора/соглашения об уступке с отметкой о государственной регистрации.
- 5.5 В случае нарушения условий настоящего договора, предусмотренных пунктом 5.4., Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий данного нарушения. В этом случае обязанность по уведомлению страховщика о заключении договора/соглашения об уступке прав требования и замене выгодоприобретателя по договору (полису) страхования возлагается на стороны двухстороннего договора/соглашения об уступке права требования.
- 5.6 Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и (или) третье лицо.
- 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.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1 Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения 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.
- 6.3 Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства (создания) здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения 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) здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения и о

готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) дней с даты, указанной в Сообщении.

С момента принятия объекта Участник долевого строительства обязан нести все расходы, связанные с содержанием объекта долевого строительства, а также общего имущества здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения (в доле, пропорциональной общей площади объекта долевого строительства по настоящему договору долевого участия), а также оплачивать коммунальные услуги на основании установленных тарифов.

6.5 Участник долевого строительства, в отношении которого Застройщиком составлен односторонний акт приема-передачи, обязан в полном объеме компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества (в доле пропорциональной общей площади объекта долевого строительства по настоящему договору долевого участия) здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, понесенные Застройщиком с момента, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства в срок, установленный Застройщиком.

6.6 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого 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 здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения 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 Объекта долевого строительства, и подлежит исчислению со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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 акта приема-передачи 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 построены (созданы) 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 разумный срок.

6.11 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и (или) технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийных сроков, если докажет, что 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.

6.12 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ С КВАРТИРАМИ НА ВЕРХНИХ ЭТАЖАХ И РАЗМЕЩЕНИЕМ НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ ПОМЕЩЕНИЙ КУЛЬТУРНОГО И ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ

7.1 После выдачи разрешения на ввод здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения в эксплуатацию уполномоченный орган местного самоуправления в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, проводит открытый конкурс по

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

отбору управляющей организации, а также уведомляет лиц, принявших от Застройщика помещения в доме по акту приема-передачи, о результатах данного конкурса и условиях договора управления многоквартирным домом.

До заключения договора управления зданием многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление зданием многофункционального использования с квартирами на верхних этажах осуществляется непосредственно Застройщиком при условии его соответствия установленным в данной сфере стандартам и правилам, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления зданием многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения в эксплуатацию.

7.2 Собственники помещений в составе здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения и лица, принявшие от Застройщика помещения в доме по акту приема-передачи, вправе потребовать от органа местного самоуправления провести открытый конкурс по отбору управляющей организации, либо решением общего собрания выбрать иной способ управления зданием многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности у Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право аренды на земельный участок, на котором ведется строительство, а также строящееся здание многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения считается находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

8.2 Участник долевого строительства как залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется строительство здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, настоящим дает Застройщику согласие на совершение действий, направленных на образование нового земельного участка из существующего способами и в порядке, установленными Земельным кодексом Российской Федерации. 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.

8.3 С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения в эксплуатацию, и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором, такой Объект долевого строительства считается находящимися в залоге у Участника долевого строительства.

8.4 Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств **по передаче жилого помещения (квартиры)** по договору в страховой организации (далее – Страховщик): Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ОГРН 1027700355935, ИНН

7704216908, КПП 771401001, ОКПО 55187927; 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, дом 37, помещение 17), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании (Лицензия на осуществление добровольного имущественного страхования СИ № 3438 от 22 августа 2016 года) и удовлетворяющей установленным законом обязательным требованиям. Страхование осуществляется на основании Генерального договора № **35-17250/2018** от 27 марта 2018 года страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи Застройщиком жилого помещения Участнику долевого строительства.

Объектом страхования по договору страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед Участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

Выгодоприобретателем по договору страхования является Участник долевого строительства, денежные средства которого привлекаются для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом Страховщика в письменной форме

8.5 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.

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. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1 Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

10.2 Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, либо при досрочном его расторжении.

10.3 Досрочное расторжение настоящего договора производится по взаимному согласию сторон либо в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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, 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

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

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 досрочном расторжении настоящего договора по взаимному согласию сторон Застройщик обязан вернуть сумму денежных средств, фактически внесенную Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором, в течение шестидесяти рабочих дней с момента расторжения договора, а в иных случаях досрочного расторжения - в срок, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации.

10.7 При расторжении настоящего Договора долевого участия Участник долевого строительства, в случае выдачи ему страхового полиса Застройщиком при заключении настоящего договора, обязан в день подписания соглашения о расторжении настоящего договора произвести возврат Застройщику страхового полиса, выданного Застройщиком при заключении настоящего договора.

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 подсудностью и подсудностью, установленной действующим законодательством.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1 Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что до момента его подписания он получил необходимую информацию о Застройщике и Объекте 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 в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных» дает свое согласие на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование) персональных данных в документальной и/или электронной форме, необходимых для его идентификации в качестве стороны настоящего договора, а также на передачу его персональных данных Страховщику, необходимых для идентификации данного лица в качестве выгодоприобретателя по договору страхования. Обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения настоящего договора, а также заключаемого в соответствии с требованиями действующего законодательства договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

При этом Участник долевого строительства подтверждает достоверность и правильность персональных данных, указанных в настоящем договоре.

Согласие Участника долевого строительства на обработку их персональных данных Застройщиком действует в течение 5 (пяти) лет с момента подписания акта приема-передачи.

12.3 Стороны обязаны в трехдневный срок сообщать друг другу об изменении своих реквизитов (платежных, почтовых и других) путем заказного почтового отправления или путем личного вручения сообщения непосредственно Застройщику. При отсутствии такого сообщения корреспонденция, направленная по реквизитам, указанным в настоящем договоре, считается отправленной по надлежащему адресу, и сторона, не сообщившая об указанных изменениях другой, несет все риски наступления неблагоприятных последствий такого несообщения.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

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 план-схемы Объекта долевого строительства (Приложение № 1), которые являются неотъемлемой частью договора.

12.7 Настоящий договор с план-схемами составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для передачи на хранение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.8 Каждый лист договора подписан сторонами дополнительно.

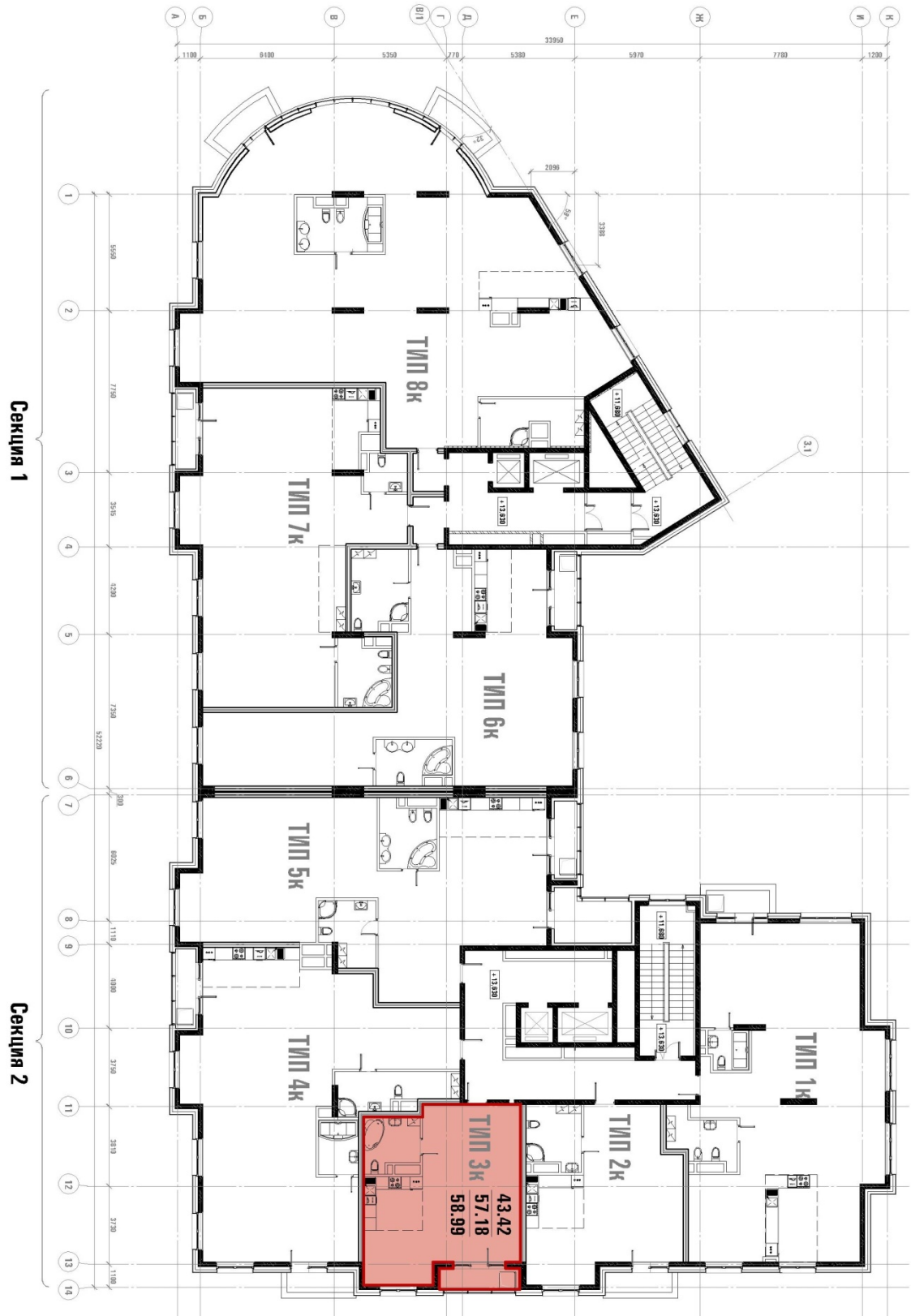
13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная группа Энтазис» (ООО «ИСГ Энтазис»)</p> <p>Юр. адрес: 440015, Пензенская область, город Пенза, улица Аустрина, дом 94, 96 ИНН 5837062273 КПП 583501001 ОГРН 1145837003950</p> <p>Р/сч. 40702810529170000655 Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА- БАНК» г. Нижний Новгород БИК 042202824 К/сч. 30101810200000000824</p> <p>Генеральный директор ООО «ИСГ Энтазис» _____ /Феликсова В.Н./</p>	<p>...</p>

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

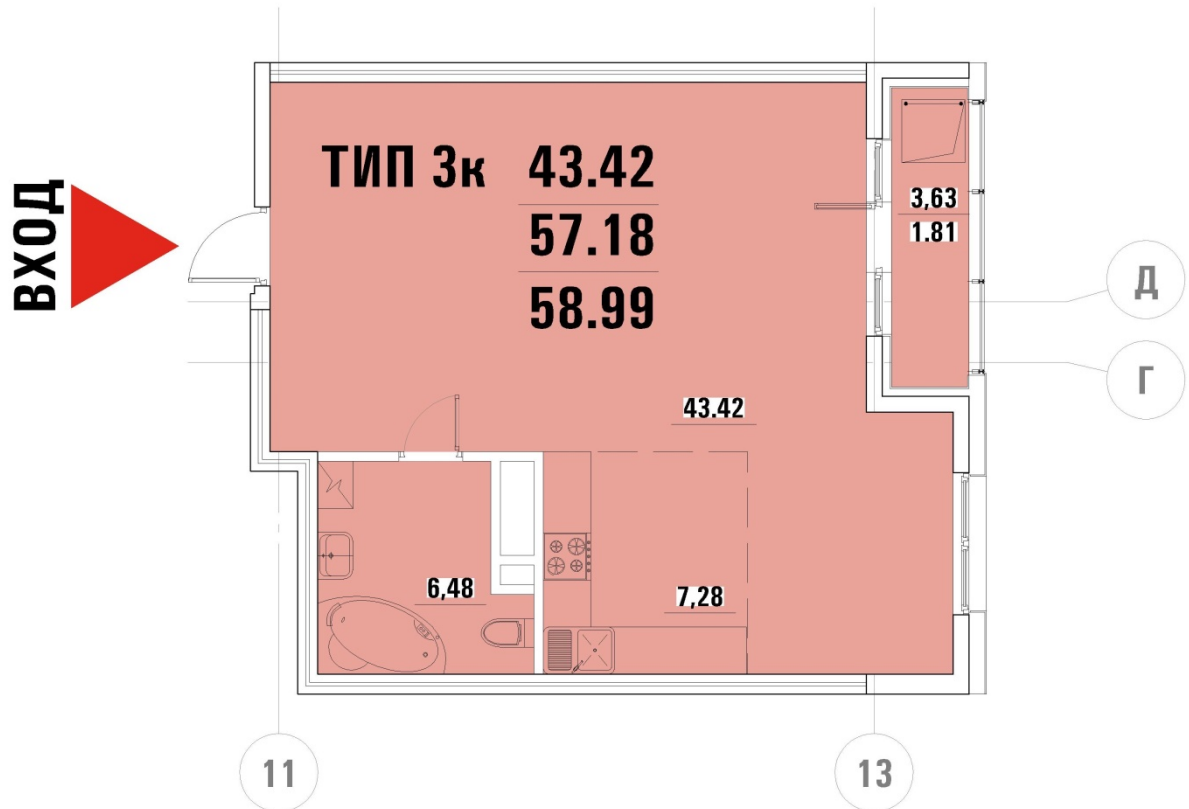
Приложение № 1
к Договору № .../15-05 от «...» года
Схема расположения квартир ...-го этажа



Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

План-схема Объекта долевого строительства



Однокомнатная квартира № ..., расположенная на ...-м этаже здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом этаже помещений культурного и обслуживающего назначения, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Набережная реки Мойки, д. 2А. (сантехническое оборудование указано схематично)

Примечания:

- 1) Проектная общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в договоре и на данной схеме, 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, площади балкона подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0,3, площади террас подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0,3.
- 2) Расположение, количество и состав сантехнического оборудования на план-схеме объекта долевого строительства носит исключительно рекомендательный характер и уточняется в результате выполнения дизайн-проекта, но определяет строгое местоположение помещений (зон) с мокрыми процессами, таких как санузлы, душевые и ванные комнаты.