

## Договор участия в долевом строительстве

\_\_\_\_\_ года

город Пенза

**Общество с ограниченной ответственностью «РисанСтрой-2»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Попелхова Виктора Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован (-а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом с размещением на первом этаже нежилых помещений и подземным паркингом. 4-й этап строительства: Корпус № 4, на земельном участке с кадастровым номером 58:29:2009007:1359, площадью 40 279 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, г. Пенза, ул. Измайлова, з/у 58 А (далее многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Класс энергоэффективности многоквартирного дома – А+.

Вертикальные несущие конструкции – монолитные железобетонные пилоны и диафрагмы (стены).

Наружные самонесущие стены поэтажного опирания состоят из кирпичной кладки толщиной 250 мм. Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные плиты.

Общая площадь многоквартирного дома – 20 088,35 кв.м.

Этажность многоквартирного дома – 17.

Сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка от 02 апреля 2018 года;
- Разрешения на строительство № 58-29-281-2018 от 27.06.2018 года, выданного Администрацией города Пензы, со всеми изменениями;

- Проектной декларации № 58-000272 от 17 июля 2020 года, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3. Федерального Закона «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 N 214-ФЗ (<https://наш.дом.рф/>), со всеми изменениями и дополнениями к ней;

- Заключения Госжилстройтехинспекции Пензенской области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным пунктами 1, 2-6 и 8 части 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 17 от 30 июля 2020 года.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является нежилое помещение, расположенное на 1 этаже многоквартирного дома, в осях \_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (номера по экспликации \_\_\_\_\_) (далее – Объект долевого строительства).

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

По окончании строительства адрес многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Пензенской области.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства, подлежащие

уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, в размере, порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принять Объект долевого строительства в собственность.

1.6. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесённых Участником долевого строительства на строительство многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, и суммой затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика.

1.7. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с выполнением следующей отделки и установкой следующего оборудования:

- приобретение и установка оконных блоков и витражей из алюминия с установкой отливов, без установки подоконников;
- ограждающие конструкции помещения;
- ограждающие конструкции санузла;
- входная дверь;
- водопроводные стояки ГВС и ХВС с установкой запорной арматуры и приборов учета, без разводки по помещению;
- канализационные ПВХ стояки с заглушками без разводки по помещению и установки сантехприборов;
- система отопления с установкой отопительных приборов согласно проекту и установкой приборов учета;
- ввод электрической сети в помещение с установкой приборов учета без разводки по помещению, без установки розеток, выключателей, патронов и пр.;
- точка врезки принудительной вентиляции без разводки по помещению.

Проведение иных строительных и отделочных работ, установка иного оборудования, в том числе штукатурка стен, установка внутренних перегородок, устройство конструкции пола, разводка слаботочных сетей (радио, телефон, интернет, кабельное телевидение и пр.) не выполняется и не входит в стоимость Объекта долевого строительства. Указанные в настоящем абзаце работы, а также иные работы, предусмотренные проектом многоквартирного дома, но не входящие в стоимость Объекта долевого строительства, выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет после подписания акта-приема-передачи.

1.8. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в Долевом строительстве многоквартирного дома в отношении Объекта долевого строительства, указанного в настоящем договоре.

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

1.9. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок не позднее 1 квартала 2023 года.

## **2. Цена договора. Срок и порядок оплаты.**

2.1. Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Указанная в п. 2.1. цена договора подлежит изменению в случае несовпадения проектной и фактической (по результатам обмеров органами технической инвентаризации) площадей объекта долевого строительства, путем подписания соответствующего дополнительного соглашения. При этом Стороны согласовали, что взаиморасчеты производятся по фактической площади Объекта долевого строительства, исходя из цены квадратного метра в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Сроки взаиморасчетов Сторон устанавливаются соответствующим дополнительным соглашением.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.

19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: (УДС ФИО)

Бенефициар: ООО «РисанСтрой-2»

Расчетный счет Бенефициара: 40702810948000002537 в Пензенском отделении № 8624 ПАО СБЕРБАНК г. Пенза

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

Срок условного депонирования денежных средств – не позднее 30 сентября 2023 года.

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

### **3. Права и обязанности сторон.**

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. Представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 4.2. договора, по акту приема - передачи.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства пригодным для использования в качестве нежилого помещения с выполнением отделки и установкой оборудования согласно п.1.7. настоящего договора, которые соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

#### 3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора по основаниям, указанным в п.9.4. настоящего договора.

3.2.2. Внести в проект многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.3. Иметь иные права в соответствии с законодательством РФ, настоящим договором.

#### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить цену настоящего договора путем внесения Депонируемой суммы в размере и в сроки, указанные в п. 2.3. настоящего договора, на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

3.3.2. В установленный настоящим договором срок принять Объект долевого строительства от Застройщика. В случае неявки Участника долевого строительства в указанный срок для подписания акта приема-передачи обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается исполненным надлежащим образом.

3.3.3. Одновременно с принятием Объекта долевого строительства заключить договор на оказание коммунальных услуг, услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с управляющей организацией либо с организацией иного наименования, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом, и вносить плату за коммунальные услуги, а также плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства с момента передачи ему Застройщиком после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче (в том числе, по одностороннему акту, составленному Застройщиком в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора).

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

3.3.4. Без письменного согласия Застройщика не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных систем в Объекте долевого строительства до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

С момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства производить указанные выше действия исключительно в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством РФ и при условии получения согласования управляющей организации либо организации иного наименования, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом.

3.3.5. В срок не более 15 (пятнадцати) календарных дней информировать Застройщика об изменениях в личных данных.

3.3.6. Предоставить нотариальное согласие Супруги(-а) на заключение Договора участия в долевом строительстве до его государственной регистрации.

3.3.7. Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обратиться совместно с Застройщиком в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области для государственной регистрации договора.

3.3.8. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

3.3.9. В случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены настоящего договора не на открываемый Участником долевого строительства в соответствии с п. 2.3. настоящего договора специальный счет эскроу, а на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования от Застройщика возместить последнему сумму уплаченной им банковской комиссии за возврат таких ошибочно перечисленных денежных средств Участнику долевого строительства.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

#### 3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Осуществить за свой счёт оформление права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.4.2. В любой момент до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном пунктом 9.3. настоящего договора. В данном случае расторжение договора является правом, а не обязанностью Застройщика.

3.4.3. При наличии оснований, предусмотренных 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 N 214-ФЗ, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

3.4.4. Требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, установленных частью 1.1. статьи 9 Федерального закона «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 N 214-ФЗ. При этом Стороны согласовали допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства – изменение не более, чем на 5%.

3.4.5. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

### **4. Передача Объекта долевого строительства**

4.1. 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 многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом стороны согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др.), отделку элементов фасадов здания и пр., выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов вне зависимости от даты получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 31 мая 2023 года при условии надлежащего выполнения

Участником долевого строительства своих обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства и обязательства, указанного в п.3.3.3. настоящего договора. При этом Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик обязуется направить Участнику 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, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Указанное сообщение считается в любом случае полученным Участником долевого строительства не позднее 7 (семи) календарных дней (при доставке по г. Пенза) и 14 (четырнадцати) календарных дней (при иногородней доставке) с даты его отправки по адресу, указанному в настоящем договоре.

4.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика обязуется принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения лично, через уполномоченного представителя, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства либо его представителя от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **5. Гарантии качества**

5.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пунктах 1.4., 1.7. настоящего договора.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, ремонтировать Объект долевого строительства, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом долевого строительства, поддерживать Объект долевого строительства в надлежащем состоянии (т.е. производить в нем уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Объекте долевого строительства, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять лоджии и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены, засорять канализацию строительными смесями, строительным мусором иными веществами, способствующими возникновению засоров, захламлять места общего пользования (коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы и т.п.), прокладывать электрические и иные провода в местах общего пользования и т.д.).

Гарантия на Объект долевого строительства, указанная в п. 5.2. Договора, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Объекте долевого строительства или многоквартирном доме (далее «Дефект») является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и общих помещений и имущества в многоквартирном доме, а также допущение бесхозяйственного отношения к Объекту долевого строительства и общему имуществу в многоквартирном доме, предусмотренному предыдущим абзацем.

5.4. При выявлении возможного дефекта в Объекте долевого строительства Участник долевого

строительства направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного Дефекта.

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

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

5.7. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и/или естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства.

## **6. Уступка прав по договору**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в трехдневный срок.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

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

6.5. Договор (соглашение) об уступке прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенный до уплаты Участником долевого строительства цены договора без предварительного письменного согласия Застройщика, является недействительным в соответствии с положениями ст. 173.1, п. 1 ст. 391 ГК РФ.

6.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств и/или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 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 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает по письменному требованию Застройщика (согласно п.7.8. настоящего договора) 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.

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

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные

бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

7.6. Застройщик несёт ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом - Разрешения на ввод в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного многоквартирного дома техническим условиям. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

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

7.8. Все штрафные санкции по настоящему договору подлежат начислению и уплате только в случае предъявления Стороной, имеющей право на начисление санкций, соответствующего письменного требования (претензии).

## 8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства либо до составления Застройщиком в порядке, предусмотренном п.4.5. настоящего договора, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, несет Застройщик.

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

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются в течение 30 дней со дня их поступления.

При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа. При этом, если истцом выступает Участник долевого строительства и заявлен иск о защите прав потребителей, такой иск может быть предъявлен по выбору истца в суд по месту нахождения Застройщика; месту жительства или пребывания истца; месту заключения или исполнения настоящего договора. В иных случаях, споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

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

8.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, для изготовления ключа электронной подписи и проведения процедур электронной регистрации Договора, администрируемых любыми третьими лицами. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика предоставлять ему сведения об акциях, скидках, распродажах, презентациях, мероприятиях, поздравлениях, новостях строительной группы «Рисан», информационные и рекламные предложения Строительной группы «Рисан», о наличии задолженностей, просрочек платежей по настоящему договору, юридически значимые сообщения и уведомления путем рассылок SMS-уведомлений, рассылок по электронной почте в адрес Участника долевого строительства, а также посредством телефонной связи.

8.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельного участка (в том числе регистрацию обременений в отношении объектов инженерного обеспечения, организации подъездных путей, пешеходного сообщения, передачу земельного участка (права аренды земельного участка) в залог банку в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и иные обременения), указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности (аренды) Застройщика на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации прекращения залога у Участника долевого строительства на вновь образованные земельные участки, за исключением вновь образованного земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом. В случае раздела, объединения, выдела (изменения границ, уменьшения площади) Земельного участка залог, являющийся в силу закона обеспечением исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства, сохраняется только в отношении того образуемого земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом.

8.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего Договора Застройщиком Общего имущества в безвозмездное пользование, аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия настоящего Договора, но не более трех лет с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в целях установки на Общем имуществе оборудования связи, прокладки кабелей для организации возможности подключения Объекта долевого строительства к сетям телерадиовещания, телефонной и иной связи, в том числе для предоставления высокоскоростного доступа к сети Интернет по оптическому каналу. Иные условия предоставления Общего имущества в пользование, аренду третьим лицам определяются Застройщиком.

## **9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

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

9.3. В случае поступления от Участника долевого строительства предложения о расторжении настоящего договора (п.3.4.2.) и при отсутствии возражений со стороны Застройщика Стороны подписывают соглашение к договору, определяющее порядок и условия такого расторжения.

9.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период) или просрочка платежа в течение более чем двух месяцев (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа) является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона «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 N 214-ФЗ.

9.5. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона «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 N 214-ФЗ.



9.6. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для представления в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

9.7. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства.

#### 10. Реквизиты и подписи сторон:

**Застройщик**

**ООО «РисанСтрой-2»**

440008, Пензенская область, г. Пенза,  
ул. Пушкина, стр. 2, литер А, офис № 911  
ИНН 5836626551/ КПП 583601001  
ОГРН 1075836003143

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/В.П.Попелхов/

**Участник долевого строительства:**

ФИО \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ г.р.

зарегистрирован \_\_\_\_\_ (-а) по адресу:

\_\_\_\_\_

адрес для отправки корреспонденции:

\_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Выкопировка из проекта  
Многоквартирный жилой дом с размещением на первом этаже  
нежилых помещений и подземным паркингом.  
4-й этап строительства: Корпус № 4

Местоположение объекта долевого строительства на этаже

Застройщик \_\_\_\_\_/В.П.Попелхов/

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/