

ДОГОВОР №6У-88М
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пенза

«27» сентября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестиционно-строительная компания «Альянс» (ООО « Специализированный застройщик «ИСК «Альянс»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Крыловой Светланы Львовны, 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 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями», (адрес месторасположение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, в районе ул. Урицкого, Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, г. Пенза, ул. Урицкого, 48) (далее – многоквартирный дом) расположенного на земельном участке кадастровым номером 58:29:4005003:215 площадью **9 440 кв.м.** и 58:29:4005003:8 площадью 1 557 кв.м.

1.2. На строительство многоквартирного дома Застройщиком получено Разрешение на строительство № 58-29-247-2015, выданное Администрацией г. Пензы 18 сентября 2015 г. (в редакции постановления Администрации города Пензы № 1824 от 29 сентября 2017 г.).

1.3. Земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома, состоит из двух сопредельных участков, которые принадлежат Застройщику на основании:

1.3.1. Договора аренды земельного участка, предназначенный для завершения строительства №473/16 от 19.12.2016, зарегистрированного Управлением Росреестра по Пензенской области 10.01.2017 № 58:29:4005003:215-58/036/2017-1;

1.3.2. Протокола общего собрания учредителей общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «Альянс» от 16.08.2012 №1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок запись государственной регистрации № 58-58-38/021/2012-769 от 28.08.2015.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома (далее – проектная декларация), начиная с 10 ноября 2016 года, размещена на сайте в сети «Интернет» на сайте www.gkms.pro, <http://alyans-penza.ru>, а также в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) наш.дом.рф и в соответствии с требованиями действующего законодательства и доступна для свободного ознакомления.

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

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства 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 многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства – **жилое помещение (квартира)**, имеющие следующие характеристики:

№ квартиры	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Проектная (планируемая) площадь, кв.м.			
				площадь, кв.м.			
				общая	из нее жилая	Балконы, лоджии	Террасы
88	2	15	3	69,7*	30,3	10,8	-

* Стороны согласовали, что проектная (планируемая) общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) приводится на основании проектной документации на строительство многоквартирного дома 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 балкона и/или лоджии, подсчитываемой с понижающим коэффициентом 0.5, террас с понижающим коэффициентом 0.3.

Застройщик _____

Участник долевого строительства. _____

Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам кадастровых работ после завершения строительства и получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

План-схема Объекта долевого строительства приводится в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Присвоение адреса многоквартирному дому и всем расположенным в нем жилым, нежилым помещениям и машино-местам (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.

2.4. 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.

Стороны согласовали, что контуры межкомнатных перегородок выполняются по проекту высотой в один газобетонный блок. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет возводит межкомнатные перегородки, после приемки объекта долевого строительства.

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

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

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

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

Передача общего имущества по отдельному передаточному акту не производится.

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

2.10. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, что предусмотренные проектом строительства машино-места в составе подземного паркинга не входят в состав общего имущества многоквартирного дома и являются самостоятельными объектами долевого строительства.

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 4 530 500 (Четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

№ п/п	№ квартиры	Стоимость квартиры, руб.
1	88	4 530 500
	Итого:	4 530 500

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 денежных средств на расчетный счет Застройщика указанный в п.13.1 настоящего Договора, с указанием назначения платежа: «Оплата цены по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ от _____, фамилия, имя, отчество (при наличии) (для физических лиц), фирменное наименование (для юридических лиц) Участника долевого строительства».

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства после его государственной

регистрации в соответствии со следующим графиком:

3.3.1. Сумма в размере составляет 4 530 500 (Четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек вносится в срок до 15 ноября 2018 года.

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

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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 дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, установленного пунктом 6.2 настоящего Договора.

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

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

4.1.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи 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. 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.

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 (получения, 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 и потребленные коммунальные ресурсы на основании установленных расценок и тарифов. В случае, если

Застройщик понес расходы, указанные в настоящем подпункте Договора, за период времени с момента передачи 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 по его требованию указанные расходы.

4.2.8. Нести 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.

4.2.9. До получения свидетельства о 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.

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

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 им в полном объеме цены Договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

Действия, перечисленные в пунктах 4.5.1 – 4.5.4 настоящего Договора, могут быть совершены Застройщиком без дополнительного согласования с Участником долевого строительства и не требуют направления юридически значимых сообщений по правилам статьи 165.1 ГК РФ в его адрес, если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством.

4.6. Участник долевого строительства вправе:

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

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

Договора.

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

5. Уступка прав требований по Договору

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами 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 совершается с согласия Застройщика и оформляется отдельным соглашением между Застройщиком, Участником долевого строительства и третьим лицом, к которому переходят права требования.

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

5.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу, совершенная с нарушением установленного настоящим Договором порядка, не влечет для Застройщика возникновения соответствующих обязательств перед новым кредитором.

6. Передача Объекта долевого строительства. Гарантии качества

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

6.2. Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее **30 сентября 2021 года**. Обязательство по передаче Объекта долевого строительства должно быть исполнено Застройщиком в срок не позднее **30 декабря 2021 года**.

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

6.3. Застройщик с соблюдением сроков, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, обязан направить в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности 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 (адресам) или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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.

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 дома, понесенные Застройщиком с момента, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства.

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, его соответствия указанным выше требованиям будет являться ввод многоквартирного 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 Объекта долевого строительства, и подлежит исчислению с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

6.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав 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. 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.

6.11. 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 его 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. Способы обеспечения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства - жилого помещения 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 по договору в страховой организации (далее - Страховщик): Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ООО «СК «РЕСПЕКТ») (адрес местонахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29, ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, КПП 623401001), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании (Лицензия на осуществление добровольного имущественного страхования СИ №3492 от 19 января 2016 года) и удовлетворяющей установленным законом обязательным требованиям. Страхование осуществляется на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №ГОЗ-155-2661/16 от 02 декабря 2016 года.

Договор страхования (страховой полис в отношении конкретного Объекта долевого строительства с указанием выгодоприобретателя – Участника долевого строительства) 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 являются имущественные интересы Застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилых помещений по договору.

Выгодоприобретателями по договору страхования являются участники долевого строительства, денежные средства которых привлекаются для строительства (создания) объектов долевого строительства. Допускается замена выгодоприобретателей, указанных в договоре страхования (страховом полисе), другими лицами в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом Страховщика в письменной форме.

7.2. 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 дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

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

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

7.4. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

8. Ответственность Сторон

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

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

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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 исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, либо при его расторжении.

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

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

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

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

11. Разрешение споров

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

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

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

12. Прочие условия

12.1. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что до момента его подписания получил полную информацию о Застройщике, строящемся многоквартирном доме и Объекте долевого строительства, цене и порядке внесения платежей, ознакомился с проектной декларацией, проектной документацией на строительство многоквартирного дома, сведениями о составе общего имущества многоквартирного дома и месте его расположения, а также получил прочие относящиеся к настоящему Договору сведения, 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, 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.

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

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

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

12.7. 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

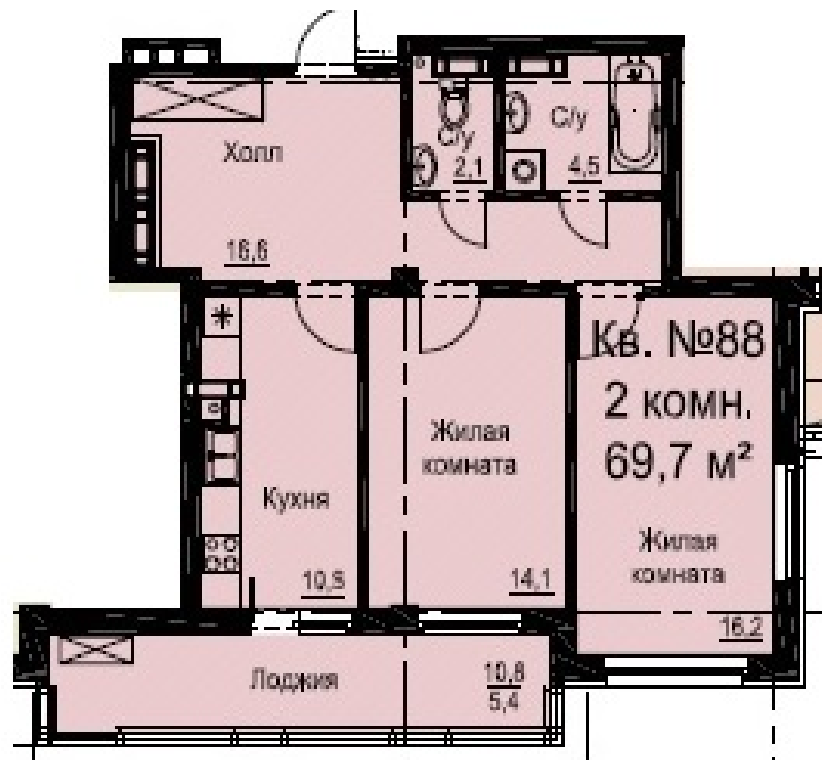
13.1. Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «ИСК «Альянс», местонахождение: 440008, г. Пенза, ул. Кулакова, дом 7; ИНН 5836652632, КПП 583601001, р/с 4070281034800005406 в Пензенском отделении №8624 ПАО Сбербанк, г. Пенза, к/с 30101810000000000635, БИК 045655635.

Генеральный директор

С.Л. Крылова

13.2. Участник долевого строительства:

План Объекта долевого строительства квартиры № 88 в составе многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями», расположенного на земельном участке по адресу: Пензенская область, г. Пенза, в районе ул. Урицкого, Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, г. Пенза, ул. Урицкого, 48) расположенного на земельном участке кадастровым номером 58:29:4005003:215 площадью **9 440 кв.м.** и 58:29:4005003:8 площадью 1 557 кв.м., отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий)

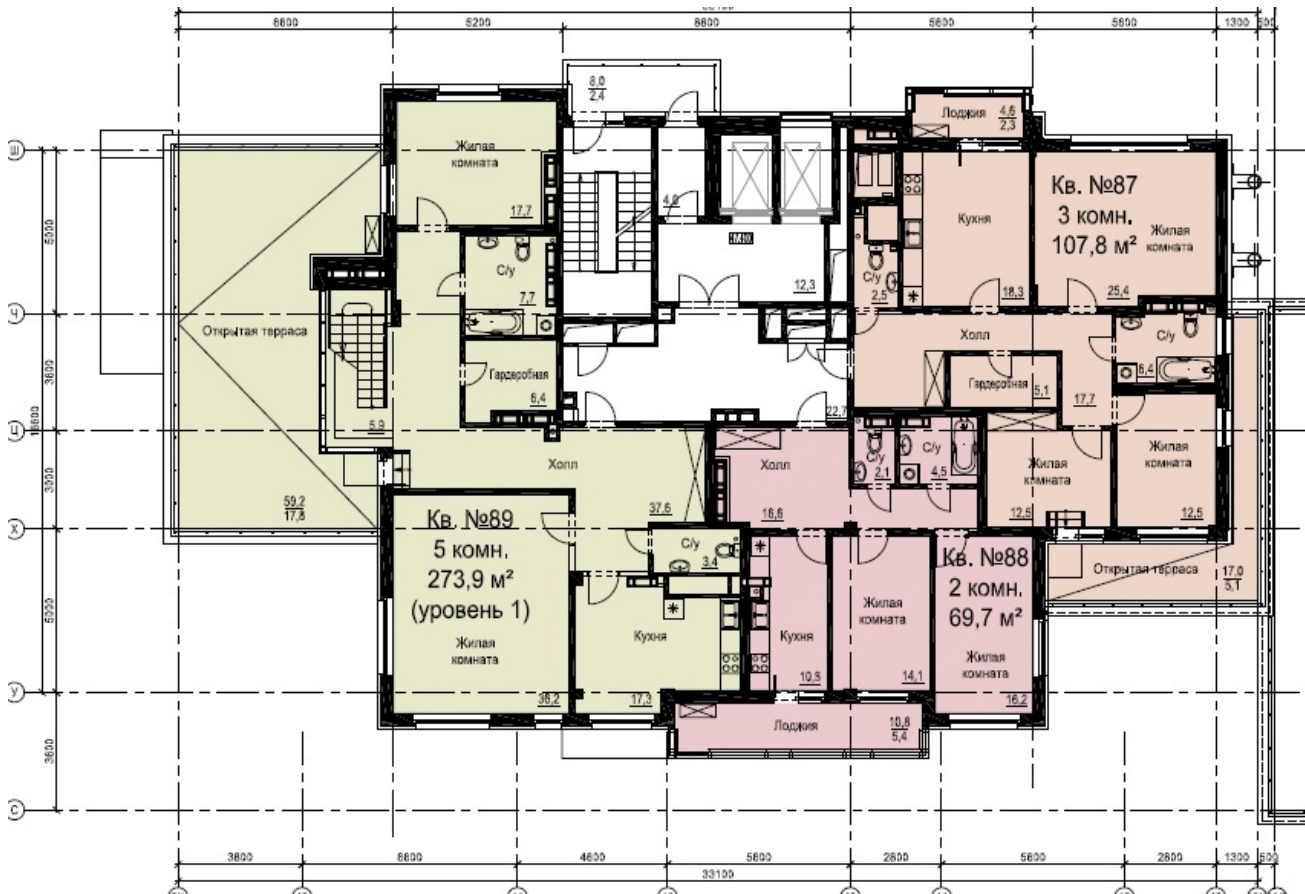


Примечание:

Графические обозначения сантехнического оборудования и элементов внутреннего водопровода и канализации нанесены на данную схему исключительно для обозначения входящих в состав Объекта долевого строительства помещений (жилая комната(ы), кухня, 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 № 88

в составе многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями», расположенного на земельном участке по адресу: Пензенская область, г. Пенза, в районе ул. Урицкого, Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, г. Пенза, ул. Урицкого, 48) расположенного на земельном участке кадастровым номером 58:29:4005003:215 площадью 9 440 кв.м. и 58:29:4005003:8 площадью 1 557 кв.м., 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.	Максимальное количество этажей в объекте	18
	Минимальное количество этажей в объекте	10
1.3.	Общая площадь объекта	36099,7 кв.м
1.4.	Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетон, газобетон
1.5.	Материал перекрытий	Монолитный железобетон
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, кладовые, гардеробные	Монолитные железобетонные, без отделки	Входная дверь в квартиру - дверной блок металлический индивидуальный; межкомнатные двери не устанавливаются. Оконные блоки, балконные двери - профиль ПВХ с двойными стеклопакетами, без подоконных досок с микропрветривателями.	Наружные стены - монолитная железобетонная; блоки из ячеистого бетона, с наружной стороны - утеплитель и система вентилируемого фасада. Межквартирные стены - кирпич без отделки. Внутриквартирные межкомнатные перегородки не выполняются.	Без отделки
Ванные, санузлы, кухни, хозяйственные комнаты (с размещением газовых котлов)	Монолитные железобетонные, без отделки	Двери не устанавливаются.	Кирпич без отделки.	Без отделки
Лоджии 2-6 этаж	Монолитные железобетонные, без отделки	Витражное остекление: алюминиевая фасадная система с однокамерным стеклопакетом	Монолитный железобетон с наружным утеплением, керамические плиты по системе вентилируемого фасада	Без отделки

Внутренние инженерные сети в квартирах

Наименование сети	Характеристика и оборудование	Приборы учета
Отопление	Теплоснабжение системы осуществляется от газовой котельной. Предусмотрена система однотрубная с периметральной поквартирной разводкой из труб из сшитого полиэтилена. Отопительные приборы алюминиевые радиаторы.	Предусмотрен поквартирный учет – прибор учета располагается в коллекторе расположенном в общем помещении
Вентиляция	Приточно-вытяжная с естественным побуждением воздуха. Удаление воздуха осуществляется из кухонь, хозяйственных комнат и санузлов через воздухопроводы, проложенные в вентшахтах.	Приборов учета нет
ГВС	Приготовление горячей воды происходит от общедомовой газовой котельной. Установка отводного крана для поквартирной разводки. Разводка не выполняется.	На подключении к стояку – счетчик горячей воды.
ХВС	Прокладка стояка. Установка отводного крана для поквартирной разводки. Разводка не выполняется.	На подключении к стояку – счетчик холодной воды.
Канализация	Трубопроводы – из полипропиленовых канализационных труб. Прокладка стояка открытая. Разводка не выполняется.	Приборов учета нет
Электроснабжение	Ввод кабеля в квартиру до развод-блока. Электрическая разводка не выполняется.	Поквартирный учет – электронный счетчик, установлен в общем электрощите
Телефон	Прокладка стояка в подъезде в щитах, ввод в квартиру	Приборов учета нет
Интернет	Прокладка стояка в подъезде в щитах, ввод в квартиру	Приборов учета нет
Телевидение	Прокладка стояка в подъезде в щитах, ввод в квартиру	Приборов учета нет
Домофон	Прокладка стояка в подъезде в щитах, ввод в квартиру	Приборов учета нет

Указанные в настоящем приложении 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.