

## ДОГОВОР

**об участии в долевом строительстве жилого дома**

№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Пензы

№ \_\_\_\_\_

г. Пенза

\_\_\_\_\_ года

**ОАО «Пензастрой»**, именуемое далее **«Застройщик»**, в лице генерального директора Журавлева Валентина Михайловича, действующего на основании «Устава», с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_ г.р., именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, далее **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а раздельно – «Сторона», заключили настоящий договор, далее именуемый - «Договор», о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является долевое участие «Участника» в возведении **многоквартирного жилого дома №\_\_ со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания. \_\_\_\_\_ в г. Пенза**, (далее по тексту – «Жилой дом»), расположенного на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ по адресу: Пензенская область, г. Пенза, район, ул. \_\_\_\_\_ путем передачи для этой цели Застройщику денежных средств для частичного финансирования строительства.

Жилой дом односекционный, состоит из разноэтажных блоков (11, 14, 15, 18 этажей), в плане имеет сложную многоугольную форму, со встроенно-пристроенными помещениями (2 офиса) на первом этаже. Общее количество квартир в Жилом доме - 116. Общая площадь – 18221,0 кв. м. Класс энергоэффективности здания – «В» - высокий. Класс сейсмостойкости – не нормируется. В здании предусмотрено неотопляемое техподполье.

Фундаменты Жилого дома - свайные. Стены техподполья – сборные бетонные блоки. Наружные и внутренние стены - из силикатного кирпича, перегородки – кирпичные, перекрытия и лестницы – сборные железобетонные, кровля – плоская, рулонная с внутренним водостоком. Утеплитель – пенополистирол с декоративной штукатуркой. Жилой дом оборудуется водопроводом, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением, лифтами.

1.2. При надлежащем выполнении всех обязательств Сторонами по Договору, Участнику подлежит передаче Квартира, имеющая следующие характеристики:

№ квартиры	Количество комнат	Планируемая общая площадь с учетом лоджии с коэф. 0,5 (кв.м)	Планируемая общая площадь без учета лоджии (кв.м)	Планируемая жилая площадь (кв.м)	Планируемая площадь лоджии (кв.м)	Этаж

1.3. Квартира передается Участнику с выполнением в ней Застройщиком следующих видов работ:

- устройство перегородок,
- штукатурные работы,
- устройство подготовки под полы,
- электромонтажные работы согласно проекту с установкой счетчика электроэнергии,
- монтаж водопроводных и канализационных стояков с установкой приборов учета расхода воды,
- монтаж системы отопления,
- установка оконных блоков и входной двери согласно проекту,
- установка рам в лоджии согласно проекту.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику, что права на Квартиру не проданы, не заложены, не обременены другими обязательствами перед третьими лицами.

1.5. До подписания акта приема-передачи Участнику запрещается производить в Квартире

без письменных разрешений и согласований Застройщика работы по переустройству и перепланировке Квартиры, выполнять ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков, а также производить изменения всех инженерных систем.

Участник вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления. В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Жилого дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника. Участник обязан компенсировать все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности.

## **2. Правовые основания заключения Договора**

2.1. Застройщик приобрел право на заключение Договора на основании:

- свидетельства о государственной регистрации права серии \_\_\_\_\_, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области \_\_\_\_\_;

- разрешения на строительство № \_\_\_\_\_ года;

- проектной декларации.

2.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

## **3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Расчеты за квартиру производятся Участником до «\_\_\_\_\_» года.

3.3. Цена Договора не меняется, если фактическая общая площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте Органа, осуществляющего техническую инвентаризацию Жилого дома, отличается от проектной согласно пункту 1.2. Договора не более, чем на 1,0 кв. м, в большую или меньшую сторону. При более существенном расхождении проектной и фактической площадей цена Договора меняется по состоянию на день заключения Договора на стоимость разницы вышеуказанных площадей за вычетом 1 кв. м.

3.4. Уплата цены Договора производится Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо наличными денежными средствами в кассу Застройщика либо иным не запрещенным действующим законодательством способом.

## **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. **Участник обязан:**

4.1.1. В течение трех рабочих дней со дня подписания Договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации Договора и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы.

4.1.2. Своевременно уплатить Застройщику цену Договора в соответствии с п.3.1 и 3.2.

4.1.3. Принять от Застройщика Квартиру по Акту приема-передачи либо вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» или предоставить мотивированный отказ от его подписания в течение 5 рабочих дней с момента его извещения Застройщиком о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.4. Получить у Застройщика кадастровый паспорт на Квартиру одновременно с подписанием Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.5. Оплачивать расходы, связанные с содержанием квартиры, со дня подписания Акта приема-передачи квартиры.

4.1.6. Незамедлительно извещать Застройщика об изменении места жительства и контактных телефонов.

4.1.7. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее срока, указанного в п. 4.3.2. Договора, Участник обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о чем Застройщиком Участнику направляется уведомление в

порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.1.8. В случае обнаружения недостатков в Квартире заявить об этом Застройщику немедленно и надлежащим образом (в письменной форме, путем направления соответствующего заявления Застройщику). Если Участник надлежащим образом не заявил Застройщику об имеющихся недостатках в квартире, а также устранил их самостоятельно, без письменного уведомления Застройщика, Участник не вправе предъявлять Застройщику претензии о возмещении убытков за устранение недостатков.

4.1.9. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру и предъявить все необходимые для проведения регистрации документы после подписания с Застройщиком Акта приема-передачи.

4.1.10. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и права собственности на Квартиру, в том числе по уплате государственной пошлины за регистрационные действия.

4.1.11. Предоставить Застройщику копии необходимых документов для составления Акта приема-передачи квартиры.

4.1.12. Выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и законом.

#### **4.2. Участник вправе:**

4.2.1. Уступить третьему лицу право требования по Договору в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

4.2.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих фактическую оплату цены Договора.

#### **4.3 Застройщик обязан:**

4.3.1. Использовать предоставленные Участником денежные средства по целевому назначению в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а именно: для оплаты стоимости строительно-монтажных работ, материалов и оборудования, предпроектных и проектных работ, согласований, экспертиз, аренды земельного участка, содержания и услуг Застройщика, возврата заемных средств, полученных для реализации обязательств по строительству Жилого дома, уплаты налогов, изготовления кадастровых паспортов и других обязательных платежей, связанных с исполнением условий Договора.

4.3.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома – до \_\_\_\_\_ г..

4.3.3. Известить Участника о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в течение 14 рабочих дней со дня его получения.

4.3.4. В срок до \_\_\_\_\_ года передать в собственность Участника Квартиру, указанную в пункте 1.3 Договора, и правоустанавливающие документы, подтверждающие имущественные права Участника. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3.5. Выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.

#### **4.4. Застройщик вправе:**

4.4.1. Передать Участнику Квартиру досрочно. В случае досрочной передачи расчет за квартиру должен быть произведен Участником в течение 20 календарных дней с даты получения Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома, но не позднее одного месяца с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.4.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома без предварительного согласования с Участником в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.4.3. Осуществлять без согласования с Участником разделение, объединение и выделение земельного участка с кадастровым (условным) номером \_\_\_\_\_, а также привлекать для выполнения этих действий специализированные организации.

4.4.4. Без специального согласования с Участником привлекать к участию в долевом строительстве Жилого дома других участников долевого строительства, для чего нести соответствующие организационные и иные расходы.

## 5. Передача Квартиры

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и приемка ее Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по Договору, не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.2. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника. Сообщение направляется 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.

5.3. Участник в течение двух рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязан приступить к приемке Квартиры по выданному Застройщиком направлению на заселение и принять её в течение трех рабочих дней.

В случае, если Участник не уведомил Застройщика об изменении своего адреса регистрации или места фактического проживания, уведомление о приемке квартиры, направленное Застройщиком по указанному в Договоре адресу, считается полученным Участником.

5.4. Если иное не установлено договором, при уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в п. 4.4.1 настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.5. При передаче Участнику Квартиры в случаях, предусмотренных п.5.4 Договора, риск случайной гибели или повреждения Квартиры и (или) находящегося в ней оборудования, а также бремя расходов по ее содержанию, в том числе уплате коммунальных платежей, переходит к Участнику со дня составления одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

## 6. Односторонний отказ от исполнения Договора

6.1. Участник вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения Застройщиком требований к качеству Квартиры;
- в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

6.2. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

6.3. Застройщик в случае расторжения договора по вышеуказанным обстоятельствам возвращает уплаченные Участником денежные средства в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

6.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, 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.

## **7. Гарантии качества**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Квартиры устанавливается на период в **пять лет** со дня передачи квартиры Участнику.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого дома, составляет три года со дня передачи квартиры Участнику по акту приема-передачи.

7.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. Уступка прав требований по Договору**

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру.

8.3. Участник в срок не позднее 3-х дней с момента государственной регистрации соглашения/договора об уступке прав требования по Договору обязан письменно уведомить Застройщика о произошедшей уступке прав требования и перемене лиц в обязательстве путем направления оригинала соглашения/договора об уступке прав требования.

## **9. Исполнение обязательств по Договору**

9.1. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента уплаты Участником в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

9.2. При нарушении условий договора Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств в соответствии с действующим законодательством.

## **10. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента его государственной регистрации считаются находящимися в залоге у Участника земельный участок, указанный в пункте 1.1 Договора, и строящийся на нем Жилой дом.

10.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику Квартиры по Договору обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по Договору со страховой организацией - ООО «\_\_\_\_\_» выгодоприобретателем по договору страхования является Участник.

## **11. Государственная регистрация права собственности на Квартиру**

11.1. Участник или его наследники обращаются в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области для проведения государственной регистрации с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания с Застройщиком акта приема-передачи Квартиры и несут расходы по уплате госпошлины за регистрацию права собственности.

11.2. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

11.3. При неполном произведении расчетов Участником с Застройщиком право собственности Участника обременяется ипотекой в силу закона. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника, чье право обременяется ипотекой, о чем одновременно с передаточным актом составляется договор ипотеки между сторонами.

## 12. Срок действия Договора

12.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

12.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором либо при досрочном его расторжении.

## 13. Прочие условия

13.1. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Участник обязан определить способ управления многоквартирным домом.

13.2. Застройщик организует проведение собрания участников для определения способа управления многоквартирным домом. Вопросы взаимоотношений Участника с эксплуатационными службами не входят в компетенцию Застройщика.

13.3. Участник в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных» выражает свое согласие на обработку Застройщиком в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, адрес регистрации по месту жительства и/или адрес фактического проживания субъекта персональных данных, дату его рождения, сведения об основном документе, удостоверяющем его личность: номер, дата выдачи, наименование выдавшего указанный документ органа, в процессе заключения и исполнения Договора, путем сбора, записи, хранения, уточнения, использования персональных данных. При этом Участник подтверждает достоверность и правильность персональных данных, указанных в Договоре. В случае изменения персональных данных Участник обязуется в двухдневный срок письменно уведомить Застройщика (заказным почтовым отправлением или путем вручения сообщения непосредственно Застройщику) о произошедших изменениях.

Согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком действует в течение 5 (пяти) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

## 14. Заключительные положения

14.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров или в судебном порядке. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.2. Приложение №1 является неотъемлемой частью Договора.

14.3. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями или приложениями в письменной форме, подписываются обеими Сторонами, являются неотъемлемой частью Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

14.4. Настоящий Договор составлен на \_\_\_ листах, заверенных подписями Сторон и печатью Застройщика, в трех экземплярах: один – Участнику, один – Застройщику, один - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

## 15. Реквизиты Сторон, подписи

«Застройщик»

ОАО «Пензастрой» - 440018, г. Пенза, ул. Бекешская, 39, ИНН 5836606763  
р/с 40702810515000000298 в Пензенском региональном филиале АО «Россельхозбанк»  
кор/счет 30101810600000000718, БИК 045655718.

«Участник»

Генеральный директор  
ОАО «Пензастрой»

\_\_\_\_\_/ФИО

\_\_\_\_\_/ В.М. Журавлев

