

**ДОГОВОР №7- /\_\_ УДС  
участия в долевом строительстве**

Город Пенза

Две тысячи семнадцатого года, \_\_\_\_\_

- **Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный город»**, в лице генерального директора Милованова Владислава Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
- **Граждан \_\_ РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуем \_\_ в дальнейшем «Участник»,

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 31.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее по тексту – Закон), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить и ввести в эксплуатацию квартиру, состоящую из \_\_ жил\_\_ комнат\_\_, **строительный №** \_\_ (\_\_\_\_\_), которая будет находиться на \_\_ (\_\_\_\_\_) **этаже секции №** \_\_, 200-квартирного 5-этажного восьми подъездного жилого дома (1 очередь строительства, 1 пусковой комплекс, далее по тексту – Секция или Дом), обозначенного на генеральном плане застройки под № 7, входящего в состав МЖК «Солнечный город», **строящегося на земельном участке общей площадью 12 838 кв.м., кадастровый номер 58:24:0292101:1489, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома (2-5 этажей), в том числе в встроено-присоединенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 1040 м от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: Пензенская обл., Пензенский район, с. Богословка, ул. Солнечная, дом 25** (далее по тексту – Объект или Квартира), в соответствии с проектной документацией, и передать Объект Участнику, а Участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

**1.2.** Основаниями для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство № RU 58524303-119/14, выданное Администрацией Пензенского района Пензенской области 22 октября 2014 года;
- Проектная декларация, уточнения в проектную декларацию, опубликованные в сети INTERNET на официальном сайте Застройщика: <http://sun-city58.ru>, адрес ссылка на страницу сайта с проектной декларацией: [http://sun-city58.ru/projects/solnechnyy\\_gorod/dom\\_7/](http://sun-city58.ru/projects/solnechnyy_gorod/dom_7/) ;
- Договор купли-продажи земельного участка от 10 октября 2014 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 58 АБ № 748874, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области от 21 октября 2014 года, о переходе права собственности в ЕГРП той же датой сделана запись регистрации № 58-58-24/013/2014-662.

**1.3.** Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Участнику Объект со следующими характеристиками:

**Часть жилого дома состоит из Квартиры №** \_\_:

- Секция: \_\_ (\_\_\_\_);
- подъезд: : \_\_ (\_\_\_\_);
- этаж: : \_\_ (\_\_\_\_);
- строительный номер квартиры: \_\_ (\_\_\_\_);
- назначение Объекта: жилое помещение;
- количество комнат: \_\_ (\_\_\_\_);
- жилая (проектная) площадь: \_\_ кв.м., где проектные площади комнат составляют \_\_ кв.м и \_\_ кв.м.;
- площадь кухни – \_\_ кв.м.;
- площадь ванной – \_\_ кв.м.;
- площадь туалета - \_\_ кв.м.;
- площадь коридора - \_\_ кв.м.;
- общая - проектная площадь (с учетом балконов): \_\_ кв.м.;
- общая проектная площадь (без учета балконов и лоджий): \_\_ кв.м.;
- количество вспомогательных помещений – \_\_ (\_\_\_\_);
- назначение вспомогательного помещения – лоджия;
- общая площадь лоджий – \_\_ кв.м. и \_\_ кв.м.;
- площадь лоджии с применением коэффициента ½ - \_\_ кв.м.;

**Сведения о жилом доме и секции, в состав которых входит Объект:**

- Объект расположен в секции № \_\_\_\_, входящей в состав жилого дома восьмисекционного, 5-ти этажного 200-квартирного с встроенными нежилыми помещениями в подземной части, который представляет собой П-образный объект ломаной конфигурации в плане общим размером 258,9х15,8 м.
- Площадь застройки всего дома – 3932,5 кв.м
- Строительный объем секций 1,2 – 17463 куб.м.
- Общая площадь секций 1, 2 - 4794,9 кв. м. в т.ч.
- Общая площадь жилой части секций (квартир) - 3029,9 кв. м.;
- Общая жилая площадь квартир - 1482,7 кв.м.;
- Общая площадь подземной части - 773,7 кв.м., из них:
- Общая площадь нежилых помещений – 328,2 кв. м.
- Помещения общего пользования – 445,5 кв. м.
- Степень огнестойкости здания - II
- Класс ответственности – II
- Класс энергоэффективности – класс «А»
- Класс сейсмостойкости – 3 категория
- Высота этажей – 3,0 м, высота подвала – 2,7 м.
- Фундаменты – монолитные железобетонные ленточные подушки и из бетона класса В15, F150, W4 с рабочей арматурой класса А400 и А240 по СТО АСЧМ7-93.
- Стены подвала - сборные бетонные блоки по ГОСТ 13579- 78\*.
- Наружные стены ниже отметки 0.000 – сборные бетонные блоки по ГОСТ 13579-78\* толщиной 400 мм с утеплением экструдированным пенополистиролом ТЕХНОПЛЕКС ТУ 72746455-3.3.1-2012 толщиной 50 мм.
- Наружные стены выше 0,000 - из силикатного кирпича СОР 125/25 ГОСТ 379-95 на растворе М100 толщиной 380 мм с утеплителем из пенополистирольных плит ПСБ-35ф ГОСТ 15588-86 толщиной 130 мм с противопожарными рассечками. Наружная отделка – декоративная штукатурка Caparol.
- Внутренние стены выше 0,000 – из силикатного кирпича СОР 125/25 ГОСТ 379-95 на растворе М100 толщиной 380 мм.
- Плиты перекрытия – сборные железобетонные многпустотные по серии 1.141.1, серии 1.241, серии ИЖ-381 и ИЖ-568-03 толщиной 220 мм и монолитные железобетонные из бетона класса В20, F75, W2 с рабочей арматурой класса А400 по СТО АСЧМ7-93 толщиной 150 мм.
- Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038.1-1.
- Лестницы: Лестничные марши – сборные железобетонные по серии 1.050.1-2 в.1.
- Лестничные площадки – сборные железобетонные пустотные плиты безопалубочного формования по серии ИЖ-381 и ИЖ-568-03.
- Перегородки – межкомнатные из пазогребневых блоков толщиной 80 мм.
- Кровля – плоская рулонная из слоя Техноэласт ЭКП и слоя Техноэласт ЭПП по ТУ 5774-003-00287852-99 с организованным водостоком. Утеплитель в покрытии - минераловатные плиты ТЕХНОРУФ В60 ТУ 5762-043-17925162-2006  $\gamma=180\text{кг/м}^3$  толщиной 40 мм и ТЕХНОРУФ Н35 ТУ 5762-043- 17925162-2006  $\gamma=120\text{кг/м}^3$  толщиной 140 мм.
- Окна – двухкамерные стеклопакеты в одинарном переплете из ПВХ профилей по ГОСТ 30674-99.
- Лифт – грузоподъемностью 400 кг., скоростью 1,0 м/с с машинным помещением в верхнем исполнении.

Объект обозначен на поэтажном плане \_\_\_\_ этажа пятиэтажного жилого дома в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Объект передается Участнику с отделкой, включающей:

- штукатурка стен (кроме перегородок из пазо-гребневых плит);
- подготовка под стяжку (выравнивание плит) полов;
- электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, газ;
- установка входной металлической двери;
- индивидуальное газовое оборудование - газовая поверхность, газовый счетчик, газовый котел;
- отопительное оборудование - радиаторы отопления;
- электрическое оборудование - счетчик электрический;
- пластиковые окна и подоконники;
- приборы учета на воду (холодную);
- электроразводка без установки розеток, выключателей и патронов.

**1.4.** Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с различием применяемых методик подсчета площадей, а также с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь квартиры, определенная органами технической инвентаризации по результатам обмера, может отличаться от проектной площади квартиры, указанной в п. 1.3. и Приложении № 1.

**1.5.** Уточнение фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании данных обмера органов технической инвентаризации.

**1.6.** В связи с указанным в пункте 1.4. настоящего договора, Стороны допускают, что площадь отдельных помещений, входящих в состав Квартиры, а также общая площадь Квартиры, может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений, входящих в состав Квартиры. Стороны

признают, что не считается нарушением настоящего Договора и существенным изменением размера (параметров) Квартиры отклонение фактической площади Квартиры, определенной органами технической инвентаризации по результатам обмера, от проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.3. и Приложении № 1, в пределах 5% от проектной площади Квартиры и/или от площади соответствующего отдельного помещения, при том, что фактическая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в настоящем пункте. При этом перерасчет общего размера денежных средств, подлежащих уплате по данному Договору не производится. В случае, если изменение размеров общей площади Объекта превышает 5 % от проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.3., цена настоящего договора подлежит соразмерному перерасчету с учетом выявленных изменений.

**1.7.** При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству при совпадении площади Квартиры, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

**1.8.** В случае, если по окончании строительства Квартиры в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние (или) неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

**1.9.** Застройщик осуществляет строительство Секции с устройством системы индивидуального газового отопления, в связи с чем на Участника распространяет свое действие Постановление Правительства РФ от 21 июля 2008 г. № 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан", положения которого являются для Участников обязательными.

**1.10.** Застройщик гарантирует, что Объект, а также Право требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего договора не обременены какими-либо правами третьих лиц, не заложены и не находятся под арестом.

**1.11.** Вступая в число Участников долевого строительства по строительству Объекта, Участники приобретают права на межквартирные лестничные площадки и марши, коридоры, механическое, электротехническое и санитарно-техническое оборудование, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, являющиеся общей долевой собственностью как общее имущество жилого дома, составной частью которого является Секция.

**1.12.** У Участника при регистрации права собственности на Квартиру (объект долевого строительства) одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним доли в праве общей собственности на общее имущество.

**1.13.** Указанный в пункте 1.1 настоящего договора адрес является строительным адресом строящегося жилого Дома. После приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

**1.14.** Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором, а также по уплате участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору, в подтверждение чего Застройщиком заключен договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве страховой полис № 35-158145/\_\_\_-2017Г от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г. с ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908)

**1.15.** Страховым случаем в соответствии с указанным в п. 1.17. обеспечением является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога, обеспечивающего исполнение настоящего договора;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

**1.16.** Своей подписью в настоящем договоре Участник подтверждает, что одновременно с подписанием договора Застройщик передал ему копию Правил страхования и договора, указанного в п. 1.14.

**1.17.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору, с момента его государственной регистрации, считаются находящимися в залоге у Участника в силу Закона ФЗ РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- право собственности на земельный участок, общей площадью 12 838 кв.м., кадастровый номер 58:24:0292101:1489, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома (2-5 этажей), в том числе встроено-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 1040 м от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: Пензенская обл., Пензенский район, с. Богословка, ул. Солнечная, дом 25, на котором осуществляется строительство секции, в которой расположена Квартира;
- строящаяся на этом земельном участке секция, в которой расположена Квартира.

**1.18.** Настоящим Участник выражает полное и безоговорочное согласие без составления дополнительных

соглашений, заявлений и т.п. на следующее:

- отчуждение объектов недвижимости в составе многоквартирного дома Застройщиком, права на которые будут зарегистрированы им на свое имя после сдачи Дома в эксплуатацию;
- раздел земельного участка (после проведения которого будут образованы новые участки), принадлежащего Застройщику на праве собственности, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и в составе которого находится Объект долевого строительства;
- передачу в залог право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома и стоящий на данном земельном участке Дом и/или его составные части в виде отдельных помещений;
- внесение любых изменений в проектную документацию на строительство Дома, не затрагивающих по существу планировку Объекта, указанную в настоящем договоре, в том числе, но не исключительно: изменение архитектурных и цветовых решений фасадов Дома, планировочных и конструктивных решения в отношении мест общего пользования (общего имущества) в составе Дома, а также изменение проекта благоустройства земельного участка, на котором расположена Секция.

**1.19.** При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства или жилые и нежилые помещения, входящие в состав Дома, стороны признают, что указанное имущество считается не находящимся в залоге у Участника. Согласия Участника при передаче указанного имущества в залог третьим лицам не требуется.

**1.20.** С момента передачи Квартиры право залога, возникшее на основании настоящего договора и Закона, не распространяется на данный объект долевого строительства.

## 2. Цена и порядок расчётов

**2.1.** Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате Участником Застройщику для строительства Квартиры, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубл., из которых вознаграждение за услуги Заказчику – Застройщику составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубл. \_\_\_\_ копеек. Сумма вознаграждения Застройщика содержит в себе сумму НДС, подлежащую оплате в соответствии с действующим законодательством на дату оказания услуги в период, когда эти услуги облагаются налогом.

**2.2.** Участие Участника долевого строительства в инвестировании Объекта долевого строительства, согласно Договору, осуществляется за счет собственных средств и \_\_\_\_\_.

**2.3.** Оплата цены договора Участником Застройщику производится в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубл. уплачивается Участником после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

**2.4.** Цена договора является окончательной.

**2.5.** В стоимость Объекта не включены расходы, связанные с выполнением наружной телефонизации дома, оформлением права собственности на Квартиру, включая госпошлины за регистрацию настоящего договора и регистрацию перехода прав по нему, расходы за коммунальные услуги и иные необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Дома, произведенные после подписания сторонами акта приемки-передачи Квартиры.

**2.6.** Оплата по настоящему договору может быть произведена денежными средствами, векселями кредитных организаций, либо в любой иной форме, не противоречащей действующему законодательству РФ и согласованной Сторонами, в срок не позднее «31» декабря 2017 года.

**2.7.** Все денежные расчеты по настоящему договору производятся в рублях. Стоимость Объекта фиксируется на момент заключения договора.

**2.8.** Право требования получения Квартиры в собственность возникает у Участника с момента полного исполнения им денежных обязательств по уплате цены договора, указанной в пункте 2.1. настоящего договора.

**2.9.** Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры подтверждается справкой о расчетах, оформляемой Застройщиком.

## 3. Срок действия

**3.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания Сторонами документа о передаче Объекта. Все расходы по регистрации оплачиваются Участником за счёт собственных средств. В оплату расходов включаются оплата услуг по регистрации, технической инвентаризации и прочих сопутствующих этому услуг и документов.

**3.2.** Срок ввода Объекта в эксплуатацию - III квартал 2018 года.

## 4. Гарантии качества

**4.1.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента сдачи в эксплуатацию Дома (Секции).

**4.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

**4.3.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта, 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 эксплуатации Объекта либо вследствие ее ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**4.4.** Качество Объекта должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, условиям договора и иным обязательным требованиям.

**4.5.** В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## 5. Срок передачи объекта недвижимости

**5.1.** В течение 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию или не позднее, чем за 2 (Две) недели до указанного в сообщении срока принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи направить Участнику сообщение о готовности Квартиры к передаче и необходимости приступить к принятию Квартиры.

**5.2.** Передать Объект Участнику в течение месяца с даты уведомления Участника о готовности Объекта к передаче.

**5.3.** С учетом нерабочих праздничных дней, приходящихся на период уведомления Участника о готовности Объекта, а также на период приемки Объекта Участником, Объект подлежит передаче (приемке) в срок не позднее чем в I квартале 2019 г.

**5.4.** Участник обязан в течение месяца с момента получения информации, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, или в срок, указанный в таком уведомлении принять Объект у Застройщика.

**5.5.** В случае просрочки принятия Объекта в указанный срок на Участника в полном объеме ложится бремя расходов по содержанию и эксплуатации Объекта.

**5.6.** Застройщик вправе исполнить свои обязанности по передаче Объекта досрочно. В этом случае Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи дней со дня получения информации, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, или получения сообщения в иной форме.

**5.7.** В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня уведомления Участника о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Участнику, с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается перешедшим к Участнику.

**5.8.** В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение договора осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В случае, если в течение пятнадцати календарных дней Участник не направит свои письменные возражения относительно изменения срока строительства, исполнения договора в указанной части признается согласованным Сторонами.

## 6. Расторжение договора

**6.1.** Настоящий договор, может быть, расторгнут Участником в одностороннем порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в установленный договором срок;
- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный срок Объект не будет передан Участнику;
- существенного изменения проектной документации строящегося здания, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта;
- изменения назначения общего имущества и(или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ 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 РФ»;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**6.2.** Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. В данном случае расходы, связанные с расторжением настоящего договора, стороны несут в равных долях, или в ином порядке установленном соглашением сторон. При этом Застройщик обязан вернуть Участнику внесенные им денежные средства в течение 60 календарных дней с момента государственной регистрации расторжения настоящего договора.

**6.3.** Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в случаях, предусмотренных Законом.

**6.4.** Расходы, связанные с расторжением настоящего договора в указанных в п. 6.3. случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину Участника, предусмотренных законодательством, возлагаются на Участника, путем оплаты их Участником самостоятельно, либо путем удержания необходимой суммы из внесенного Участником взноса.

**6.5.** В случае одностороннего отказа от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления

другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, направленного по почте заказным письмом с описью вложения.

**6.6.** Застройщик, в случае расторжения договора по инициативе Участника, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счёт договорной цены, а также уплатить проценты на сумму за использование указанных денежных средств в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или их части в соответствии с разделом «Цена и порядок расчетов» до дня их возврата Застройщиком Участнику.

**6.7.** В случае расторжения настоящего договора по требованию Участника в судебном порядке по основаниям, предусмотренным п.1.1. ст. 9 Закона, Застройщик обязуется возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора и проценты за пользование денежными средствами в течение 10 дней с момента расторжения договора.

**6.8.** Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

**6.9.** Возврат денежных средств производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Участником либо путем передачи денежных средств Участнику через кассу Застройщика. В случае неявки Участника в указанные сроки к Застройщику и не предоставления ему расчетного счета для перечисления денежных средств, Застройщик перечисляет денежные средства, указанные в п. 6.6. и 6.7. настоящего договора, на депозит нотариуса, о чем сообщает Участнику. Участник обязуется возместить Застройщику расходы, понесенные в связи с зачислением денежных средств на депозит нотариуса в случае его неявки к Застройщику без уважительных причин.

## 7. Уступка прав

**7.1.** Уступка Участником прав требований по договору третьим лицам допускается только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника.

**7.2.** Договор уступки прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации.

Застройщик не несёт ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, если они не зарегистрированы в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7.3.** Выполнение Участником обязательств по уплате цены договора подтверждается финансовой справкой, выдаваемой Застройщиком.

**7.4.** Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами документа о передаче Объекта.

**7.5.** При уступке прав все условия настоящего договора считаются действующими для нового участника.

**7.6.** Участник обязан заключить договор уступки права требования не менее чем в трех экземплярах, из которых один предназначается для Застройщика, и передать указанный экземпляр договора уступки с отметкой о его государственной регистрации одновременно с письменным уведомлением о переходе прав Участника в адрес Застройщика - не позднее чем в течение пяти дней с даты получения документов с регистрации. Нарушение Участником условий настоящего пункта освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное уведомление страхователя по указанному в п. 1.14. договору о смене выгодоприобретателя, а также является основанием для взыскания убытков, причиненных бездействием Участника.

## 8. Права и обязанности участника долевого строительства

**8.1.** Участник обязуется:

**8.1.1.** Обеспечить финансирование строительства Объекта и всех инженерных коммуникаций к строящемуся жилому дому денежными средствами.

**8.1.2.** Самостоятельно нести расходы по пломбированию приборов учета, установленных на Объекте.

**8.1.3.** Нести расходы, связанные с содержанием Объекта и мест общего пользования, находящихся в долевой собственности Участника, с момента подписания передаточного акта сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного передаточного документа на Объект.

**8.1.4.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с оформлением документов технической инвентаризации, постановки Квартиры на кадастровый учет в органах кадастра, а также на технический учет в органах БТИ, регистрацией права собственности на Квартиру.

**8.1.5.** Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

**8.1.6.** Нести расходы на содержание дома пропорционально получаемой доле площади в нем.

**8.1.7.** В течение 7 (Семи) дней со дня получения сообщения о готовности Квартиры к передаче и необходимости подписания акта приема-передачи Квартиры, приступить к ее приемке: осмотреть Квартиру и при отсутствии замечаний к ее качеству подписать двусторонний акт приема-передачи Квартиры.

**8.1.8.** Застройщик вправе исполнить свои обязанности по передаче Квартиры досрочно. В этом случае Участник обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) дней со дня получения информации, указанной в пункте 8.1.7. настоящего договора, или получения сообщения в иной форме.

**8.1.9.** В случае обнаружения замечаний к качеству передаваемого объекта, в трехдневный срок с даты начала приемки Квартиры, письменно уведомить об этом Застройщика с указанием перечня выявленных недостатков. После устранения Застройщиком выявленных недостатков, принять Квартиру по акту приема-передачи в порядке п. 8.1.7. настоящего договора.

**8.1.10.** В случае отсутствия возможности или намерения у Участника нести самостоятельно расходы на содержание Объекта и находящихся в его долевой собственности мест общего пользования с момента подписания передаточного акта сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта, при условии, что на момент оформления передаточного акта жильцами дома не выбрана форма управления домом, Участник обязуется возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Объекта с даты ввода его в эксплуатацию. Возмещение затрат производится на основании письменного уведомления Застройщика или уполномоченного им лица в течение 10-ти дней с момента получения уведомления Участником.

**8.1.11.** В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, а также внутренних коммуникационных сетей, «наращивание» либо удаление отопительных батарей, Участник обязан произвести соответствующие согласования с Застройщиком, лицом, уполномоченным осуществлять управление домом и с уполномоченными государственными органами. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, проведение указанных действий полностью освобождает Застройщика от ответственности за их возможные негативные последствия, а также Застройщик вправе требовать от Участника уплаты штрафа в размере 5 (Пяти) процентов от цены настоящего договора и возмещения в полном объеме затрат и убытков (ст.15 ГК РФ) Застройщика, понесенных им в связи с ликвидацией перепланировок и переустройств. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока для Квартиры, то есть 5 (пять) лет с момента сдачи Дома в эксплуатацию.

**8.1.12.** Выполнить все необходимые мероприятия и обратиться в регистрирующий орган для подачи документов на государственную регистрацию права собственности на Квартиру в течение 1 (Одного) календарного месяца с даты оформления передаточного документа на Квартиру.

**8.1.13.** Самостоятельно приступить к выполнению обязательств и предписаний, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 21 июля 2008 г. № 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан", не позднее 5 (Пяти) дней с даты оформления передаточного документа на Квартиру.

**8.1.14.** В срок не позднее трех календарных месяцев с даты подписания настоящего акта Участник обязуется обратиться в регистрирующий орган с заявлением о регистрации права собственности на Квартиру, а также совместно с другими собственниками помещений в Доме (участниками долевого строительства) избрать форму управления многоквартирным жилым домом.

**8.1.15.** Участник осведомлен и согласен с тем, что Объект, подлежащий оформлению в его собственность, может быть включен в единый комплекс недвижимого имущества - кондоминиум. И в случае создания товарищества собственников недвижимости Участник настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе. В случае отказа от вступления в члены ТСН, Участник обязуется выполнять решения общего собрания ТСН.

**8.1.16.** Отапливать Объект в соответствии с сезонными условиями, а также обеспечивать приток естественной вентиляции в целях избежания неблагоприятных последствий, связанных с накоплением влаги в конструкциях Дома в период строительства.

**8.1.17.** Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим договором.

## 9. Ответственность Сторон

**9.1.1.** Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

**9.1.2.** В случае заключения договора со множественностью лиц на стороне Участника, они несут солидарную ответственность за исполнение обязательств по настоящему договору.

**9.1.3.** За нарушение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с ФЗ от 30 декабря 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 иным законодательством РФ.

**9.1.4.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят: наводнения, пожары, военные действия, эпидемии, гражданские волнения, забастовки, акты государственных органов и иные ограничения, оказывающие влияние на выполнение обязательств, сторонами по настоящему договору.

**9.1.5.** Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение одного месяца известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

**9.1.6.** При просрочке предоставления Объекта в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик выплачивает Участнику пени в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующая на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

**9.1.7.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора по причинам, не указанным в п.1 ст.9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» возврат внесённых им ранее денежных средств производится без процентов и индексации.

**9.1.8.** За нарушение сроков исполнения обязательств, указанных в п.п. 8.1.7.-8.1.9., 8.1.14. настоящего договора, Участник по требованию Застройщика обязуется возместить ему все причиненные таким неисполнением убытки.

**10. Заключительные положения**

**10.1.** Отсутствие газа и работы лифта не может служить основанием для не подписания акта для приема-передачи квартиры. Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному Участником договору с газоснабжающей организацией.

**10.2.** Подключение (пуск) лифта осуществляется после заселения не менее 90 % квартир в Доме и прохождения жильцами инструктажа.

**10.3.** Подача в Квартиру электроэнергии, воды, газа и водоотведение будет осуществляться только после заключения Участником соответствующих договоров с эксплуатирующими организациями лично либо в лице уполномоченных лиц. Пуск (подача) электроэнергии и воды осуществляется в течение пяти месяцев с даты ввода Секции в эксплуатацию, либо ранее указанной даты – на основании заключенного Участником с Застройщиком соглашения о компенсации стоимости потребленных коммунальных услуг на период до заключения соответствующих договоров с эксплуатирующими организациями.

**10.4.** В случае необходимости изменения планировки Объекта заинтересованная сторона обязана уведомить другую сторону и обратиться в проектную организацию для внесения изменений в проектно-сметную документацию. Оплата услуг проектной организации осуществляет заинтересованная сторона.

**10.5.** Все изменения и дополнения к данному договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**10.6.** Настоящий договор содержит весь объем договорных обязательств сторон. Стороны признают, что им понятны все термины, понятия и определения настоящего договора, а также у Сторон отсутствуют разногласия в понимании каждого пункта договора. Подписывая настоящий договор, Участник подтверждает, что до подписания настоящего договора он получил полную и подробную информацию о предполагаемом строительстве, цене и порядке оплаты, и других, относящихся к настоящему договору сведениях, обуславливающих объективный и независимый выбор.

**10.7.** 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 ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908), 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.

**10.8.** Стороны признают и своими подписями подтверждают, что считают условия настоящего договора разумными, справедливыми, не нарушающими права Стороны, не посягающими на них и не ограничивающим права Стороны. Настоящее соглашение подписано и согласовано Сторонами не под влиянием обмана, насилия, давления со стороны кого бы то ни было, в нем отражена действительная воля Сторон. Условия настоящего соглашения Сторонам ясны, понятны, Стороны не имеет претензий к использованным в соглашении формулировкам, находит их четкими и отражающими действительную волю и намерения Сторон.

**10.9.** Представители Сторон также подтверждают, что

- не страдают никакими физическими или психическими заболеваниями, которые могли бы повлиять на способность адекватно воспринимать действительности, а также понимать суть, условия, последствия и содержание решений, согласованных Сторонами в настоящем договоре;
- не ограничены и не лишены дееспособности.

**10.10.** Участник обязуется незамедлительно уведомлять Застройщика о любых изменениях в своей реквизитной информации, особенно – об адресах для направления почтовой корреспонденции. При отсутствии такого извещения, любая корреспонденция направляется по последнему известному Застройщику адресу считается доставленной надлежащим образом, хотя бы адресат по данному адресу и не находился; причем корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной другой стороной в случае ее направления заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре, или адресу фактического места нахождения на основании письменного заявления (уведомления).

**10.11.** Стороны оговорили, что признают допустимым и корректным обмен документами, извещениями и сообщениями в ходе исполнения настоящего договора в том числе, но не исключительно, посредством факсового, электронного, телефонного, телеграфного, почтового и любого иного вида связи, доставки с курьером.

**10.12.** Стороны согласны с тем, что корреспонденция в адрес Участника (Участников), если они выступают в настоящем договоре в лице его (их) законных представителей, направляется законному представителю.

**10.13.** Корреспонденция, направленная Застройщиком по любым известным адресам Участникам, и возвращенная как невостробованная, признается Сторонами полученной с даты постановки на конверте (иной упаковке) такой корреспонденции отметки почтового отделения (курьера) о направлении письма в адрес отправителя в связи с невозможностью вручения его адресату по любым причинам.

**10.14.** Участник своей подписью в разделе 11 выражает свое полное и безоговорочное согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, в том числе автоматизированную, а также распространение и предоставление персональных данных, в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г.

**10.15.** Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в деле Управления Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, один экземпляр выдается на руки Участнику и один экземпляр – Застройщику.

**10.16.** Приложение №1 - является неотъемлемой частью настоящего договора.



**11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**11.1. Застройщик: ООО «Солнечный город»**

Юридический адрес: 440039, г. Пенза, ул. Заводское шоссе, д.6

Адрес для корреспонденции: 440000, г. Пенза, ул. Володарского, д. 94А, тел. (8412) 23-02-02

ИНН/КПП 5835107320/583501001, ОГРН 1145835002334

р/с 40702810548000001420 в Пензенском отделении № 8624 ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810000000000635, БИК 045655635

Генеральный директор: \_\_\_\_\_ **В.А. Милованов**

**11.2. Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

---

Квартира № \_\_\_\_

ПЛАН КВАРТИРЫ

ПЛАН ЭТАЖА

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_