Договор участия в долевом строительстве
№ __

г. Пенза _____ 202_г.

• **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Новэлла-3"** (ООО СЗ "Новэлла-3", юридический адрес: Пензенская обл., Пензенский р-н, Засечное с., Изумрудная ул., дом 10, оф.316, тел.: 8 (8412) 37-25-77; 28-28-28, факс: 8 (8412) 37-25-82 ИНН 5829005360, КПП 582901001, р/счет №40702810748000009390 Курское отделение № 8596, БИК 043807606, К/счет 30101810300000000606, ОГРН 1205800001197, ОКПО 43331546) в лице генерального директора **Ибрагимова Ильяса Рафиковича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Застройщик» и
• ФИО, именуемая/ый в дальнейшем «Участник долевого строительства», далее вместе именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ

Слова и словосочетания, используемые в Договоре, будут иметь следующее значение, присвоенное им Сторонами, если другое прямо не вытекает из контекста:
«Застройщик» – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельным участком с кадастровым номером 58:29:1005006:3766, расположенным по адресу: Пензенская область, г.Пенза, ул. Шмидта и привлекающее денежные средства участников долевого строительства 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» №214-ФЗ от 30.12.2004 г. с изменениями и дополнениями (далее - Закон) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.
«Участник долевого строительства» – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора, с последующим возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства.
«Многоквартирный дом» – многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: Пензенская область, город Пенза, ул. Шмидта Этап №1. Трехсекционный жилой дом №3-1 на 340 квартир, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
Проектируемый многоквартирный жилой дом (переменной этажностью – 17, 15, 15; количество жилых этажей – 16, 14, 14), расположенный по ул. Шмидта на участке с кадастровым номером 58:29:1005006:3766, запроектирован Г-образной конфигурации, состоит их 3-х секций с подвальным этажом.
В блок-секции № 1 на первом этаже расположены жилые квартиры, а также помещения общего пользования: тамбуры, лифтовый холл, колясочная, КУИ, санузел для мытья лап животных и электрощитовая, отдельно выполнен вход в незадымляемую лестничную клетку через тамбур. Со 2-го по 16-й этажи размещаются квартиры. Над 16 этажом расположен технический этаж.
В блок-секциях № 2, №3 на первом этаже расположены жилые квартиры, а также помещения общего пользования: тамбур, вестибюль, лифтовый холл, колясочная, КУИ с лапомойкой, электрощитовая, отдельно выполнен вход в незадымляемую лестничную клетку через тамбур. Со 2-го по 14-й этажи размещаются квартиры. Над 14 этажом расположен технический этаж.
В блок-секции №1 предусмотрено устройство двух лифтов грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг.
В блок-секциях № 2, 3 предусмотрено устройство двух лифтов в каждой секции грузоподъемностью 450 кг и 1000 кг.
Стены подвала блок-секции №1 – сборные бетонные блоки. Наружные стены выполнены двухслойными, с наружным утеплением. Несущие стены 1-17 этажей, внутренние стены, стены между квартирами выполняются из силикатного кирпича. Межкомнатные перегородки – пазогребневые плиты.
Стены подвала блок-секций № 2, 3 – монолитные железобетонные. Наружные стены – железобетонные стеновые панели с наружным утеплением. Перегородки – кирпичная кладка, пазогребневые плиты. Внутренние межквартирные стены из пенобетонных блоков.
Фундамент многоквартирного дома – свайный с монолитным железобетонным ростверком.
Перекрытия и покрытия многоквартирного дома - сборные железобетонные многопустотные плиты.
Кровля блок-секций многоквартирного дома – двухслойная рулонная с организованным внутренним водостоком.
Перемычки, прогоны, лестницы блок-секций многоквартирного дома – сборные железобетонные.
В жилом доме запроектировано 340 квартир. Из них 87 однокомнатных квартир, 183 – двухкомнатных квартир и 70 – трехкомнатных квартир. Общая площадь квартир 15156,4 кв.м; общая площадь здания - 24976,4 кв.м.
Класс энергоэффективности А (очень высокий).
«Объект долевого строительства» (также «Квартира») – _-комнатная квартира (жилое помещение) с проектным номером _, расположенная на __ этаже Многоквартирного дома, а также общее имущество в Многоквартирном

доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. Проектные характеристики Объекта долевого строительства приведены в пункте 2.2 настоящего Договора.
После присвоения почтового адреса Многоквартирного дома номер Квартиры может измениться.
«Земельный участок» – земельный участок, общей площадь 15 699 кв. м, с кадастровым номером 58:29:1005006:3766, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(код 2.6).
Застройщик владеет Земельным участком на праве аренды.
В связи с предоставлением целевого кредита на строительство Многоквартирного дома, земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России». Договор ипотеки № 540B00GPZMF/2 от 24 марта 2023 года, номер записи в ЕГРН 58:29:1005006:3766-58/073/2023-8 от 27.03.2023.
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости:
- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № 197 выдан: Министерство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно пп. 5,6 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей Приказа Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 197 от 17.08.1992 г. в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: размещать автозаправочные станции, хранилища горюче – смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно - активных веществ и горюче – смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно - разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей; Реестровый номер границы: 58:29-6.4725; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона тепловых сетей: Комплекс Т/К 1124/7; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций;
- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 04.02.2020 № 98-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Согласно приказу Росавиации от 04.02.2020 №98-П запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения. К таким объектам относятся здания, а также движущиеся или стационарные, временные или постоянные объекты, способные вызвать помехи для радиосигналов средств связи, навигации и наблюдения, такие как механизмы, сооружения, используемые для возведения зданий, а также земляные работы и вынутый грунт, деревья и лесные массивы; Реестровый номер границы: 58:00-6.464; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Пензы; Тип зоны: Охранная зона транспорта.
«Общее имущество многоквартирного дома» - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая

помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
«Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» – документ, удостоверяющий выполнение строительства Дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
«Проектная площадь» – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.
«Фактическая площадь» – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.
«Цена договора» - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, которая определяется как сумма денежных средств на возмещение всех затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства, расходы связанные с оплатой земельного налога, благоустройством территории, прилегающей к Многоквартирному дому, выплатой обязательств, в т.ч, но не ограничиваясь, по договорам займа, а также другие затраты, связанные со строительством (созданием) Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства);
«Разумный срок» - это срок, в течение которого, Стороны по отношению друг к другу обязаны исполнить обязательства, установленные настоящим Договором, и не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней, с момента получения одной из сторон письменного заявления об устранении каких-либо недостатков, либо о выполнении определенных действий.
«Счет эскроу» — специальный счет, на котором Эскроу-агент (Банк) учитывает и блокирует денежные средства, полученные от Депонента (физическое лицо) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их Бенефициару (Застройщику) при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу;
«Эскроу-агент» — Банк;
«Депонент» (Участник долевого строительства) — физическое лицо, заключившее ДДУ с Застройщиком (Бенефициаром) и открывшее Счет эскроу в Банке для проведения расчетов по ДДУ;
«Бенефициар» — застройщик, заключивший ДДУ с Депонентом и являющийся получателем денежных средств по Договору счета эскроу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить, в соответствии с проектной документацией, Многоквартирный жилой дом по адресу: Пензенская область, г.Пенза, ул.Шмидта, жилой дом переменной этажности №3-1 (стр.), расположенный на Земельном участке с кадастровым номером 58:29:1005006:3766, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с проектными характеристиками, определенными в пункте 2.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
Указанный в части 1 настоящей статьи адрес Многоквартирного дома является строительным адресом строящегося объекта. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.
1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, но не ограничиваясь:
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года (далее – Закон);

- Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) (далее Федеральный закон «Об ипотеке»);
- Федеральным Законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- Разрешением на строительство от 28.02.2023 №58-29-19-2023, выданным Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области.
- Проектной декларацией от 21 марта 2023 г., опубликованной novella-3.ru, nash@domrf.ru.
- Приказом от 21.03.2024 №160/ОП «О внесении изменений в разрешение на строительство №58-29-19-2023 от 28.02.2023».
- Приказом от 29.10.2025г №1040/ОП о внесении изменений в разрешение на строительство №58-29-19-2023 от 28.02.2023 года, выданным Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области.
- Приказом от 11.09.2026г №1065/ОП о внесении изменений в разрешение на строительство №58-29-19-2023 от 28.02.2023 года, выданным Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Многоквартирном доме, подтверждают следующие документы.

1.3.1 Разрешение на строительство от 28.02.2023 № 58-29-19-2023, выдано Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области.

1.3.2. Проектная декларация, оформленная в соответствии с требованиями Закона, и размещенная в сети «Интернет» на сайте Застройщика: novella-3.ru, nash@domrf.ru.

1.3.3. Приказ от 21.03.2024 №160/ОП «О внесении изменений в разрешение на строительство №58-29-19-2023 от 28.02.2023».

1.3.4. Приказ от 29.10.2025г №1040/ОП о внесении изменений в разрешение на строительство №58-29-19-2023 от 28.02.2023 года, выдан Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области.

1.3.5. Приказ от 11.09.2026г №1065/ОП о внесении изменений в разрешение на строительство №58-29-19-2023 от 28.02.2023 года, выдан Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области

1.3.6. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

Договор аренды земельного участка, предназначенный для строительства №85/19 от 16.12.2019 г.;

Дополнительное соглашение от 26.02.2021 г. к договору аренды земельного участка №85/19 от 16.12.2019 г.;

Договор уступки требования (цессии) от 23.03.2021 г. по договору аренды земельного участка №85/19 от 16.12.2019 г.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящим в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, является жилое помещение (квартира), проектные характеристики которого приведены в пункте 2.2 настоящего Договора, а также общее имущество в Многоквартирном доме.

2.2. Проектные характеристики жилого помещения (квартиры):

Этаж	Номер квартиры (стр.)	Количество комнат	Общая проектная площадь квартиры (без учета площади лоджий и балконов)	Общая проектная площадь лоджий и балконов	Общая проектная площадь квартиры (с учетом коэффициента 0,5 площади лоджий или 0,3 площади балконов)	Жилая площадь квартиры (стр.)

2.3. Расположение Квартиры указано на поэтажном плане соответствующей секции Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью.

2.4. Характеристики Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом окончательная площадь Квартиры определяется по данным кадастрового учета (технической инвентаризации).

2.5. Указанная в п.2.2. настоящего Договора площадь Объекта долевого строительства является проектной. Настоящим Стороны пришли к безусловному согласию, что отклонение фактической площади от проектной площади менее чем на 5 (пять) процентов не является существенным изменением размера Объекта долевого строительства и компенсации не подлежит.

2.6. В случае уменьшения фактической площади от общей проектной площади с учетом балконов и лоджий по результатам обмера более чем на 5 (пять) процентов от площади, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора, Цена Договора подлежит уменьшению пропорционально площади, превышающей 5%. Излишне уплаченные

денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком такого заявления.
2.7. В случае увеличения фактической площади от общей проектной площади с учетом балконов и лоджий по результатам обмера более чем на 5 (пять) процентов от площади, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора, Цена Договора подлежит увеличению пропорционально изменению площади. Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из стоимости 1 кв.м., в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
2.8. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства без отделки.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее 03 квартал 2027 г. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по строительству и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, а равно и передаче Квартиры Участнику долевого строительства, при условии исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.
3.2. Срок строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.
3.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан, в порядке, предусмотренном Законом, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.
Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения предложения рассмотреть его и предоставить Застройщику письменный ответ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, Застройщик будет считать, что такое согласование на предложение об изменении условий Договора со стороны Участника долевого строительства получено.
3.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту в сроки, установленные настоящим Договором. При этом стороны настоящего Договора согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др.), выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов вне зависимости от даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
3.5. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до 31.03.2028 года, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора (оплата Цены Договора).
3.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 3.5 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 3.8 Договора.
Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
3.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика. При этом Участник долевого строительства обязан завершить принятие Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.5 Договора.
Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных даты и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.
3.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 3.7. настоящего Договора для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления,

предусмотренных настоящим пунктом, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства могут быть составлены Застройщиком в одностороннем порядке только при наличии у него сведений о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п.3.6 Договора, либо, в случае если оператором почтовой связи заказное письмо, направленное в соответствии с п.3.6. Договора, возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.
3.9. До передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту в порядке, предусмотренном настоящим Договором, и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д. и т.п.
3.10. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства, к Участнику долевого строительства переходит право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома.
Состав общего имущества многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.
3.11. Сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и в соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в настоящем договоре.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора определяется из расчета общей Проектной площади Квартиры с учетом соответственных коэффициентов применяемых к площади лоджий и балконов, указанной в п.2.2 Договора, исходя из текущей цены за 1 кв. м общей Проектной площади Квартиры, указанной в п.4.3 Договора.
4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских
Депонент:
Бенефициар: ООО СЗ "Новэлла-3"
4.2.1 Депонируемая сумма:
4.2.2. Срок условного депонирования:
4.2.3. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение _ банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона (в пользу Банка).
4.2.4. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:
- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.
4.2.5. Депонированная сумма перечисляется не позднее 5 банковских дней после предоставления застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.4. настоящего Договора, на счет: ООО СЗ "Новэлла-3" ИНН 5829005360/КПП 582901001, указанный в реквизитах Застройщика.
4.2.6. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:
- истечение срока условного депонирования;
-перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

-прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
-возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
4.2.7. Цена договора, в соответствии с настоящим Договором должна быть перечислена на эскроу счет, открытый в банке ПАО Сбербанк, не позднее срока, указанного в п. 4.2.3 настоящего Договора, в следующем порядке:
- в размере _ рублей Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств.
4.3. Цена Договора составляет __, исходя:
а) из стоимости квадратного метра объекта долевого участия, характеристики которого указаны в п. 2.2. настоящего Договора;
б) из стоимости услуг Застройщика на возмещение затрат на строительство (создание) Дома (в том числе выполнение в полном объеме строительно-монтажных работ, оказание услуг по техническому надзору и иных услуг, работ по благоустройству прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство), а также возмещение:
- затрат на приобретение земельного участка, а также затраты на проведение кадастровых (геодезических) работ по определение границ земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединении) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- иных затрат, предусмотренных ст. 18 Федерального закона «О долевом участии» и необходимых для строительства (создания) Многоквартирного дома.
Стоимость Объекта долевого строительства может подлежать изменению в случаях, указанных в пунктах 2.6 и 2.7 настоящего Договора.
Участник долевого строительства (депонент) обязан уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные в п. 4.2. Договора, на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.
4.3.1. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
4.4. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. 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, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
5.2. Стороны, в соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона, пришли к соглашению, о том, что в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в настоящем Договоре обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства: безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок, или возмещает расходы участника долевого строительства на устранение недостатков, соразмерно уменьшает цену договора.
5.3. Наличие недостатков, указанных в п.5.2 Договора устанавливается актом, который подписывается сторонами. Акт составляется по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным указанием в нем, выявленных недостатков и согласованных порядка и сроков устранения таких недостатков. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства. Подписав Акт приема-передачи Объекта долевого участия, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что принятый объект соответствует качеству, предусмотренному условиям настоящего Договора, пригоден для проживания, и не имеет недостатков, препятствующих проживанию.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства на основании Законодательства действующего на момент заключения настоящего Договора.
5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней, с момента получения требования.
5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или 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, а также в случае выполнения внутренней перепланировки объекта долевого строительства, без получения разрешительной документации, выданной уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:
6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение видов работ, указанных в п. 2.8. настоящего Договора, при выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате Стоимости Договора.
6.1.2. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
6.1.3. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе и о ведущемся строительстве в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.
6.1.4. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Объекта долевого строительства до его приемки Участником долевого строительства, кроме случая, когда при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
6.1.5. Своевременно и в сроки, указанные в Договоре уведомлять участника долевого строительства о ходе проведения строительных работ в отношении Многоквартирного дома, Объекта долевого строительства, о принятии объекта долевого строительства по акту приема-передачи всеми допустимыми способами в соответствии с законодательством Российской Федерации. При повторном уведомлении Участника долевого строительства, Застройщик оставляет за собой право уведомлять Участника долевого строительства любыми иными способами, в том числе но, не ограничиваясь путем направления писем, писем на электронный адрес Участника долевого строительства, sms – рассылки.
6.2. Застройщик имеет право:
6.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства.
6.2.2. Внести изменения и дополнения в проект строительства Многоквартирного дома без предварительного согласования с Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.3. Устанавливать специальные дни посещения строительной площадки, на которой осуществляется возведение Дома. В другие дни посещение строительной площадки Участником долевого строительства запрещается.
6.2.4. Привлекать денежные средства, в том числе кредитные средства от кредитных организаций, для осуществления обязанностей по возведению Многоквартирного дома.
6.2.5. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
6.2.6. Производить кадастровые работы с Земельным участком, предусмотренным под строительство Многоквартирного дома, в т.ч., но не ограничиваясь перераспределением, объединением, разделом, изменением границ, изменением кадастрового номера Земельного участка в целях строительства Многоквартирного дома в соответствии с законодательством РФ.
6.3. Участник долевого строительства обязуется:
6.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты Стоимости Договора в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.
6.3.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
6.3.3. До принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не выполнять:
- ремонтно-отделочные работы, включая замену входных дверей и замков;
- не производить перепланировку Объекта долевого строительства (не осуществлять снос стен и перегородок, установку решеток, не производить остекление, а также не устанавливать (демонтировать) в нем какое-либо оборудование, инженерные системы и коммуникации).
В случае наступления аварийных ситуаций в отношении внутренних тепло, энерго и других сетей, произошедших по вине Участника долевого строительства (в том числе при нанесении ущерба жилым и нежилым помещениям других участников долевого строительства) до принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан принимать все необходимые меры за свой счет к устранению причиненного ущерба и их последствий.
6.3.4. Одновременно с принятием Объекта долевого строительства и государственной регистрацией права собственности в отношении Объекта долевого строительства, заключить договор на оказание коммунальных услуг, услуг и работ по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме с управляющей организацией либо с иной организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Домом.
6.3.5. В срок не более 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления соответствующих изменений уведомить Застройщика (по телефону, факсу, заказным письмом или иным способом) об изменениях в персональных данных (фамилии, имени, отчестве, адресе места жительства, адресе для получения корреспонденции от Застройщика, и т.д.).
Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.
Все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения Застройщиком уведомления Участника долевого строительства об изменении таких сведений.
6.3.6. В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента совершения такой уступки прав требования по настоящему Договору.
В срок, указанный в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.
Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора.
В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик, в соответствии с ч. 2 ст. 391 Гражданского Кодекса Российской Федерации, вправе не предоставить согласие на уступку права требования с переводом долга.
Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.
Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем Договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

6.3.7. Уступка Участником долевого строительства своего права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу, допускается только в случае, если Кредитным договором (Договором займа), заключенным Участником долевого строительства с Банком (Займодавцем) допускается уступка Участником долевого строительства прав требования по Кредитному договору (Договору займа).
В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания такого соглашения уступки прав требования по настоящему Договору, в письменной форме.
В срок, указанный в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории Пензенской области и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.
В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
6.3.8. При посещении строительной площадки, на которой осуществляется возведение Дома, соблюдать правила посещения строительной площадки, установленные Застройщиком.
В случае предоставления Застройщиком согласия на посещение Участником долевого строительства строительной площадки, Участник долевого строительства при посещении строительной площадки несет ответственность, в т. ч. материальную, уголовную, административную, за причинение вреда жизни и здоровью себе и/или посетителям строительной площадки или иным лицам. При этом Участник долевого строительства обязуется в безусловном порядке оплатить ущерб и компенсировать понесенные в связи с этим убытки за свой счет. Участник долевого строительства осознает, что строительная площадка является местом повышенной опасности и в случае перемещения Участника долевого строительства по строительной площадке с несовершеннолетними детьми Участник долевого строительства несет полную ответственность за жизнь и здоровье этих детей. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства соглашается с тем, что строительная площадка является местом повышенной опасности.
6.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
6.4. Участник долевого строительства имеет право:
6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданной Участником долевого строительства ему Стоимости договора.
6.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.
6.4.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с условиями настоящего Договора.
6.4.4. При наличии оснований, предусмотренных настоящим Договором, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.
6.4.5. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушения обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, стихийные бедствия, чрезвычайные ситуации естественного и техногенного характера, введение чрезвычайного или военного положения, военные действия какого-либо характера, террористических актов, принятие актов государственными органами, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.
8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.
При этом к такому сообщению должен прилагаться документ, подтверждающий факт наступления указанных выше обстоятельств, выданный уполномоченным на это органом.
8.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление Стороной о наступлении таких обстоятельств, имеет своими последствиями невозможность ссылки на такие обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей по Договору.
8.4. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.
8.5. Если указанные в п.8.1 Договора обстоятельства и их последствия будут длиться более 3 (трех) месяцев, то Стороны обязуются согласовать порядок дальнейшего выполнение обязательств по Договору.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, только в период его действия, т.е. до исполнения Сторонами всех существенных условий Договора, в том числе по оплате и передаче объекта долевого участия. После подписания акта приема-передачи, либо перечисления всей суммы указанной п. 4.3 Договора, Договор считается исполненным и расторжению не подлежит. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.
9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных положениями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования 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 имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.
9.3. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям не предусмотренным Законом, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения затрат, связанных с оформлением и заключением Договора.
9.4. В случае расторжения настоящего Договора часть денежных средств внесенных на счет эскроу за приобретение Объекта долевого строительства за счет федеральных, региональных или муниципальных средств, перечисляется Эскроу-агентом на расчетный счет с которого поступили денежные средства.

10. РЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в Договоре. Все разногласия и споры разрешаются в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке, в суде общей юрисдикции (для физических лиц) или Арбитражном суде Пензенской области (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, договорная подсудность).

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
11.2. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента государственной регистрации Сторонами настоящего Договора.
11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации и) являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора, любое уведомление, корреспонденция или другая информация, предоставляемая в рамках этого Договора, считается отправленной в случае, если она передается непосредственно в руки или заказной почтой (с уведомлением) или курьерской почтой по адресу, указанному в этом Договоре. Такая корреспонденция считается полученной адресатом с даты его вручения адресату.
Корреспонденция также считается полученной адресатом, если:
а) адресат отсутствует по указанному в данном Договоре адресу и от адресата не поступало надлежащего уведомления об изменении адреса;
б) адресат отказался от получения уведомления, о чем имеется сообщение организации связи;
в) адресат не явился за получением уведомления, о чем имеется сообщение организации связи.
11.5. Сторона, изменившая свой адрес местонахождения и/или места проживания (физическое лицо) и письменно не уведомившая об этом другую сторону на протяжении 7 (семи) календарных дней с момента такого изменения, не имеет права заявлять претензии о неполучении уведомления, корреспонденции или другой информации, которые были отправлены другой Стороной на указанный в содержании этого Договора адрес.
11.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.
11.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
11.8 Сторонам известно, что, становясь Участником долевого строительства по настоящему договору, Участник становится залогодержателем в силу закона земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и тех объектов недвижимости в составе многоквартирного дома, на которые Застройщик оформит право собственности, до момента регистрации права собственности последнего Участника долевого строительства в составе многоквартирного дома.
С учетом ипотеки в силу закона, 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;
- производство кадастровых работ (в том числе, но не ограничиваясь перераспределением, объединением, разделом, изменением границ, изменением кадастрового номера Земельного участка, после проведения которых будут образованы новые участки), в отношении земельного участка на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома и в составе которого находится Объект долевого строительства.
Участник долевого строительства, заключив настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).
11.9. Участник долевого строительства обязуется:
11.9.1. После подписания Передаточного акта за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.
11.9.2. С момента получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участник долевого строительства обязуется, в соответствии со ст. 30, 39, 154 ЖК РФ нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. коммунальные услуги, приходящиеся на общедомовые нужды. Доля таких расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в котором проживает собственник.
Расход электроэнергии в местах общего пользования многоквартирного дома включает не только освещение и другое энергопотребление межквартирных лестничных площадок, лестниц, чердаков, подвалов, электропитание домофона, усилителей телеантенн коллективного пользования и другого имущества, придворовое освещение, все объекты, находящиеся на участке земли, принадлежащем собственникам данного дома, и присоединенные к внутридомовой электрической сети (хоккейные площадки, гаражи, сараи, если они относятся к общему имуществу), но и технологические потери во внутридомовых электрических сетях.
11.10. Участник долевого строительства на основании п.6 ст. 9 Федерального Закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, включая получение их от Дольщика и /или от любых третьих лиц в соответствии с действующим законодательством, и подтверждает, что давая такое согласие Участник долевого строительства действует по собственной воли и в своем интересе.
Согласие считается полученным с момента подписания настоящего Договора.
В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Участник долевого строительства заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику и обработку этих персональных данных Застройщиком.

Согласие дается Участником долевого строительства для целей заключения настоящего договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участник долевого строительства.
Согласие на обработку персональных данных дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв настоящего согласия может быть произведен в письменной форме путем направления соответствующего письменного уведомления не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.
Участник долевого строительства извещен и не возражает, что его персональные данные будут переданы Эскроу-агенту, для открытия и ведения эскроу счета.
Участник долевого строительства извещен и не возражает, что его персональные данные, после подписания передаточного акта, будут переданы в управляющую организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию многоквартирным домом, для создания и ведения реестра собственников помещений, что предусмотрено пунктом 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.
Участник долевого строительства извещен и не возражает, что в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, Застройщик передает сведения о переданном по передаточному акту Объекте долевого строительства, в управляющую организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию многоквартирным домом.
11.11. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» электронный образ Договора подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.
11.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:
− Приложение №1 – «План этажа и квартиры».

12. ПОДПИСИ СТОРОН