

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**об участии в долевом строительстве (дом №2)**

Город Калуга, \_\_\_\_\_ две тысячи девятнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРТИКАЛЬ»**, ОГРН 1144029000686 от 22 мая 2014 год, ИНН 4029050499, место нахождения общества: Российская Федерация, 248018, г. Калуга, Хрустальная ул., д.1б, помещение 1, в лице **Прилуцкого Александра Владимировича**, действующего на основании Доверенности № 62 АБ 0804699 от 25.08.2016 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **ФИО**,

именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, на основании Федерального Закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года), норм гражданского права, заключили настоящий договор, далее договор, о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Предметом договора являются взаимоотношения сторон, связанные с привлечением денежных средств «**Участника**» для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома № 2 по ГП по ППТ (1-й этап строительства, секции 2.8-2.4), находящегося по адресу: Калужская область, город Калуга, улица Хрустальная, д.22, на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000245:1561 – адрес строительный, (Далее - многоквартирный дом) с целью приобретения «**Участником**» в будущем права собственности на \_\_\_\_\_ комнатную квартиру, строительный номер \_\_\_\_\_, (Далее - Объект), расположенная на \_\_\_\_\_ этаже, секция 2. \_\_\_\_\_, в осях ( - ) ( - ), общей проектной площадью \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м., включая площадь лоджии с коэффициентом 0,5 (Лоджия проектной площадью \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.), в том числе жилой \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.

Расположение объекта долевого строительства обозначено цветной линией на Плана объекта долевого строительства, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

Земельный участок с кадастровым номером 40:26:000245:1561 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды от 01.07.2015, зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, о чем в едином государственном реестр прав 13.07.2015 была сделана запись о регистрации №40-40/001-40/001/073/2015-418/1.

1.2. Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее III квартала 2019 года. Срок передачи объекта в течение шести месяцев исчисляемого с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

#### 1.3. Основные характеристики многоквартирного многоэтажного жилого дома.

- Вид многоквартирного дома – многоэтажный 8-ми секционный жилой дом (1-ый этап строительства, секции 2.8-2.4).
- Назначение многоквартирного дома – жилой дом.
- Этажность многоквартирного дома – 21.
- Общая площадь многоквартирного дома – 55 906,40 кв.м.
- Материал наружных стен – керамический кирпич, газобетонный блок, утеплитель, штукатурка.
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные ж/б плиты перекрытий.
- Класс энергоэффективности – В.



## 2. Основные понятия, используемые в договоре

- 2.1. **Объект долевого строительства** – жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащее передаче «Участнику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств «Участника».
- 2.2. **Строительный номер Объекта** – условный номер, принятый «Застройщиком», который может быть изменен при завершении строительства.
- 2.3. **Общая проектная площадь Объекта** – суммарная расчетная площадь всех помещений Объекта, включая площадь лоджий, определенная по проектной документации.
- 2.4. **Фактическая площадь Объекта** – суммарная площадь всех помещений Объекта, установленная измерениями органа технической инвентаризации при составлении извлечения из технического паспорта на Объект.
- 2.5. **Проектная площадь лоджии** – расчетная площадь лоджии, определенная по проектной документации.
- 2.6. **Фактическая площадь лоджии** – площадь лоджии, установленная измерениями органа технической инвентаризации при составлении извлечения из технического паспорта на Объект.
- 2.7. **Цена договора** – стоимость Объекта, складывающаяся из стоимости фактической общей площади Объекта, стоимости услуг Застройщика, стоимости фактической площади лоджий.

## 3. Общие положения договора

- 3.1. Сведения, изложенные в Договоре, носят конфиденциальный характер за исключением случаев, когда их представление обязательно для «Застройщика» или «Участника» по законодательству РФ.
- 3.2. Уведомление одной стороны другой считается состоявшимся, если уведомляющая сторона докажет об отправлении заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в договоре почтовому адресу, либо вручении сообщения второй стороне лично под расписку. «Застройщик» не несет ответственности за неполучение «Участником» такого сообщения по каким-либо причинам, независящим от «Застройщика».
- 3.3. Право собственности на Объект возникает у «Участника» с момента государственной регистрации в порядке, определенном законодательством РФ.
- 3.4. Наличие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома означает его соответствие проекту, нормам действующего законодательства РФ, правилам, положениям и т.п., применяемым в строительстве, а также отсутствие существенных недостатков у многоквартирного дома.
- 3.5. «Застройщик» предоставляет сведения о строительстве в объеме, предусмотренном ст.ст. 20, 21 Федерального Закона 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», других норм Российского законодательства.
- 3.6. Площадь Объекта в Договоре указана согласно проектно-сметной документации. В связи с получением данных технической инвентаризации по объекту Стороны обязуются произвести окончательный взаиморасчет в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.
- 3.7. Подписанием настоящего договора «Участник» подтверждает и дает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве многоквартирного жилого дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.
- 3.8. «Участник» одобряет имеющиеся сделки на день подписания договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для



строительства многоквартирного жилого дома, их частей, прав аренды на них, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного жилого дома, их частями, правом аренды на них.

3.9. Земельный участок, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды, предоставленный для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, в составе которого находится объект долевого строительства, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, считаются находящимися в залоге у «Участника» с момента государственной регистрации настоящего договора. Залог земельного участка прекращается с момента передачи «Объекта» долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться предметом залога без согласия «Участника», в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, разделением земельного участка, путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

3.10. До государственной регистрации договора участия в долевом строительстве «Застройщик» уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с ч.4 ст.3 ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

#### 4. Размер, порядок и сроки оплаты стоимости Объекта

4.1. Цена настоящего договора на день его подписания составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

##### Первый платеж:

Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве «Участник» оплачивает \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Цена настоящего Договора не подлежит изменению за исключением следующего случая: Стороны предусматривают возможность изменения цены настоящего Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Участником» условий оплаты, предусмотренных настоящим Договором. В этом случае «Участник» выплачивает стоимость проектной площади Объекта, внося каждый платеж по Договору, исходя из цены одного квадратного метра проектной площади аналогичных Объектов в данном доме, определенной по ценовому листу «Застройщика» на день платежа «Участником». Цена договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

Вышеназванные изменения не распространяются на ранее оплаченную часть общей проектной площади Объекта.

4.2. В связи с получением данных технической инвентаризации по Объекту Стороны изменяют Цену Договора. В случае, если по обмерам БТИ суммарная фактическая площадь Объекта и фактическая площадь лоджии окажется больше общей проектной площади Объекта, указанной в п. 1.1. Договора, то «Участник» доплачивает разницу, исходя из стоимости одного кв.м. действующей на день внесения последнего платежа. В случае если по обмерам БТИ суммарная фактическая площадь Объекта и фактическая площадь лоджии окажется меньше общей проектной площади Объекта, указанной в п. 1.1. Договора, то «Застройщик» возвращает разницу, исходя из стоимости одного кв.м., действующей на день внесения последнего платежа. По окончании взаиморасчетов Стороны подписывают акт приема-передачи Объекта.



4.3. Размер денежных средств на оплату услуг «**Застройщика**» определяется исходя из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, за 1 кв.м. общей площади Объекта, указанной в п. 1.1. Договора, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, который входит в цену настоящего договора, указанную в п. 4.1. Договора. Сумма оплаты услуг «**Застройщика**» является окончательной и изменению не подлежит.

4.5. Оплата стоимости Объекта производится лично «**Участником**» или его доверенным лицом путем перевода денежных средств на счет «**Застройщика**». По согласованию с «**Застройщиком**» оплата может быть произведена любым другим способом, предусмотренным законодательством РФ.

4.6. Оплата стоимости, указанной в п.4.1. настоящего Договора производится «**Участником**» не ранее, чем после государственной регистрации Договора.

## 5. Обязанности и права «**Застройщика**»

5.1. «**Застройщик**» обязан:

5.1.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома, и передать «**Участнику**» по акту приема-передачи Объект в следующем состоянии:

Окна – ПВХ профиль, стеклопакет, подоконники, отливы.

Двери – входные в квартиру по проекту, без межкомнатных дверей.

Ограждение и остекление лоджий – по проекту.

Стены и перегородки – по проекту, без штукатурки стен и перегородок.

Полы – монолитная плита перекрытия со стяжкой по проекту.

Потолки – монолитная плита перекрытия без штукатурки и отделки.

Водоснабжение – по проекту стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой счётчика на вводе в квартиру без выполнения разводки по квартире, полотенцесушитель - по проекту.

Канализация – по проекту канализационные стояки с установкой заглушек на фасонных частях вводов в квартиру без сантехприборов и без выполнения трубных разводов по квартире для их подключения.

Система отопления – по проекту.

Электрическая разводка в квартире – по проекту с монтажом электрических проводов, установочных коробок под розетки и выключатели (кроме установочных коробок для электроплит - поставляются в комплекте с электроплитами) и без установки розеток, выключателей, патронов.

Счётчик электрический, УЗО, автоматы – по проекту.

Устройство первичного пожаротушения - по проекту.

Телефонизация и телевидение – по проекту до поэтажных щитов.

Противопожарная сигнализация – по проекту.

Последующие работы необходимые для приведения Объекта в состояние пригодное для проживания выполняет «**Участник**» после приема его по акту приема-передачи.

5.1.2. Гарантировать качество строительства и выполненных работ, соответствующее требованиям строительных норм и правил:

- в течение 5 лет – на Объект. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи Объекта.

- в течение 3-х лет – на инженерные системы и оборудование, при условии надлежащего обслуживания и эксплуатации. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

5.1.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада многоквартирного дома, любых переустройств, перепланировок Объекта.

- проведения Участником ненадлежащего ремонта Объекта. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по



просушиванию стен, полов, потолков Объекта от внутренней влаги.

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Объекта.

5.1.4. В течение 30 рабочих дней за свой счет устранить строительные недостатки, являющиеся таковыми по условиям Договора и требованиям строительных норм и правил, обнаруженные при приемке **«Участником»** Объекта и отраженные в письменном виде.

5.1.5. Информировать **«Участника»** по его запросу о ходе строительства многоквартирного дома и Объекта, исполнения сторонами обязательств по Договору.

5.1.6. **«Застройщик»** обязуется передать, а **«Участник»** обязуется принять, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, при условии полной оплаты **«Участником»** цены Договора, Объект, указанный в п. 1.1. по акту приема-передачи, а также выдать **«Участнику»** другие документы, необходимые для государственной регистрации права собственности.

5.1.7. Исполнять иные обязанности, возложенные на **«Застройщика»** законодательством РФ и Договором.

5.2. **«Застройщик»** имеет право:

5.2.1. Требовать от **«Участника»** выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Объект, в офис **«Застройщика»**, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением сторонами Договора и достижения его цели.

5.2.2. Реализовать проект строительства многоквартирного дома, самостоятельно определяя его конструктивные технические параметры, проектные решения и т.п.

5.2.3. Отказать **«Участнику»** в удовлетворении ходатайства о проведении строительно-отделочных работ до подписания **«Участником»** акта приема-передачи.

5.2.4. Использовать полученные от **«Участника»** в соответствии с условиями в п. 4.1. Договора денежные средства для строительства многоквартирного дома, в том числе, возвращать полученные для целей строительства Объекта кредиты и займы, включая полученные до момента заключения Договора, а также возвращать соответствующие проценты по указанным кредитам и займам.

5.2.5. Другие права, предусмотренные законодательством РФ и/или вытекающие из иных положений Договора.

## 6. Права и обязанности **«Участника»**

6.1. Права **«Участника»**:

6.1.1. Требовать от **«Застройщика»** надлежащего выполнения условий Договора.

6.1.2. Расторгнуть Договор в любой момент в порядке, определенном Договором.

6.1.3. Ходатайствовать перед **«Застройщиком»** о разрешении проведения перепланирования и отделочных работ до регистрации права собственности на Объект.

6.1.4. В ходе строительства посещать многоквартирный дом и Объект на условиях, определенных **«Застройщиком»**.

6.1.5. Получить от **«Застройщика»** информацию и разъяснения о ходе строительства многоквартирного дома и Объекта, исполнения сторонами обязательств по Договору.

6.1.6. **«Участник»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.2. Обязанности **«Участника»**:

6.2.1. Оплатить стоимость Объекта в соответствии с условиями раздела 4 Договора. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Участник»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.



6.2.2. Не производить в Объекте и в многоквартирном доме самостоятельно или с помощью третьих лиц ремонтных отделочных работ, переустройство, демонтаж и т.п. несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, коммуникаций и т.п. без разрешения и согласований «Застройщика» до подписания «Участником» акта приема-передачи.

6.2.3. «Участник», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение срока, указанного в сообщении.

6.2.4. В каждом случае изменения адреса и/или телефона «Участника» уведомлять об этом «Застройщика». Неисполнение данной обязанности снимает с «Застройщика» всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части обусловленной данной информацией.

6.2.5. Нести расходы по техническому обслуживанию многоквартирного дома, в котором находится Объект, соразмерно общей площади Объекта и соответствующей доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

6.2.6. Выполнять иные обязанности, возложенные на «Участника» Договором или законодательством РФ.

6.2.7. Не совершать действий, нарушающих законные права и интересы «Застройщика» и третьих лиц.

6.2.8. Обязательства «Участника» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

6.2.9. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

## 7. Порядок и срок передачи Объекта.

7.1. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию «Застройщик» уведомляет «Участника», а «Участник» обязан в течение срока, указанного в сообщении, приступить к технической приемке Объекта.

7.2. В случае выявления недостатков Объекта при его технической передаче «Участник» указывает о них в заявлении.

7.3. При отсутствии недостатков Объекта либо после их устранения «Участник» получает ключи.

7.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до подписания акта приема-передачи и передачи ключей «Участнику» несет «Застройщик». В случае непринятия «Участником» Объекта в порядке, установленном п. 6.2.3. Договора, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на «Участника». Риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к «Участнику» со дня составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

7.5. При уклонении или отказе «Участника» от принятия Объекта по акту приема-передачи в установленный «Застройщиком» срок для принятия Объекта, «Застройщик» по истечении 2 (Два) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта «Участнику», вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта.

7.6. С момента передачи Объекта «Участнику» бремя содержания Объекта несет «Участник», в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.), осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта «Участником».



## 8. Уступка прав требований по договору

8.1. Уступка «Участником» прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или с одновременным переводом долга на нового «Участника» в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. «Участник» вправе уступить свои права по договору третьему лицу при условии письменного согласия «Застройщика». В случае отсутствия согласия «Застройщика» уступка прав и обязанностей считается не состоявшейся.

8.2. Уступка «Участником» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

## 9. Расторжение Договора

9.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9.2. «Участник» и «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора или требовать расторжения Договора в судебном порядке в порядке и на условиях, установленных ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

9.3. В случае одностороннего отказа «Участника» от исполнения Договора по обстоятельствам, не предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, в том числе в случае неисполнения Договора, «Застройщик» вправе отказаться от исполнения Договора. Возврат фактически внесенных «Участником» средств производится за вычетом неустойки в размере 7 % от фактически внесенных средств путем перечисления их на счет (во вклад) на имя «Участника» или наличными в течение 30 дней с даты расторжения Договора, с даты уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, а также за вычетом расходов, связанных с восстановлением внутренних стен по периметру Объекта, в случае проведения «Участником» переустройства или демонтажа несущих или ограждающих конструкций.

9.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

## 10. Прочие условия

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Стороны в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Моментом и фактом исполнения обязательств по Договору является подписание сторонами акта приема-передачи Объекта, либо с момента составления «Застройщиком» одностороннего Акта.

10.3. Все изменения и дополнения Договора являются его неотъемлемой частью, если они исполнены в письменной форме, подписаны сторонами надлежащим образом и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

10.4. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами при исполнении Договора, решаются путем переговоров. При недостижении согласия по спорным вопросам каждая из сторон вправе обратиться в суд.

10.5. Договор составлен в \_\_\_ экземплярах, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, остальные экземпляры для Сторон, имеющих равную юридическую силу.

### Приложения.

#### 1. План объекта долевого строительства.

## 11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

**«Застройщик»:**

**ООО «ВЕРТИКАЛЬ»**

**Прилуцкий Александр Владимирович**, действующий на основании Доверенности № 62  
АБ 0804699 от 25.08.2016 года

Юридический адрес: 248018, г. Калуга, Хрустальная ул., д.1б, помещение 1

ИНН 4029050499

КПП 402901001

р/с 40702810453000006337 в Рязанском отделении №8606/0054. ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810500000000614

БИК 046126614

ОГРН 1144029000686 от 22 мая 2014 год

Контактный телефон отдела продаж: +7 (4842) 222-888

**«Участник»:**

**ФИО.**

Контактный телефон: \_\_\_\_\_.

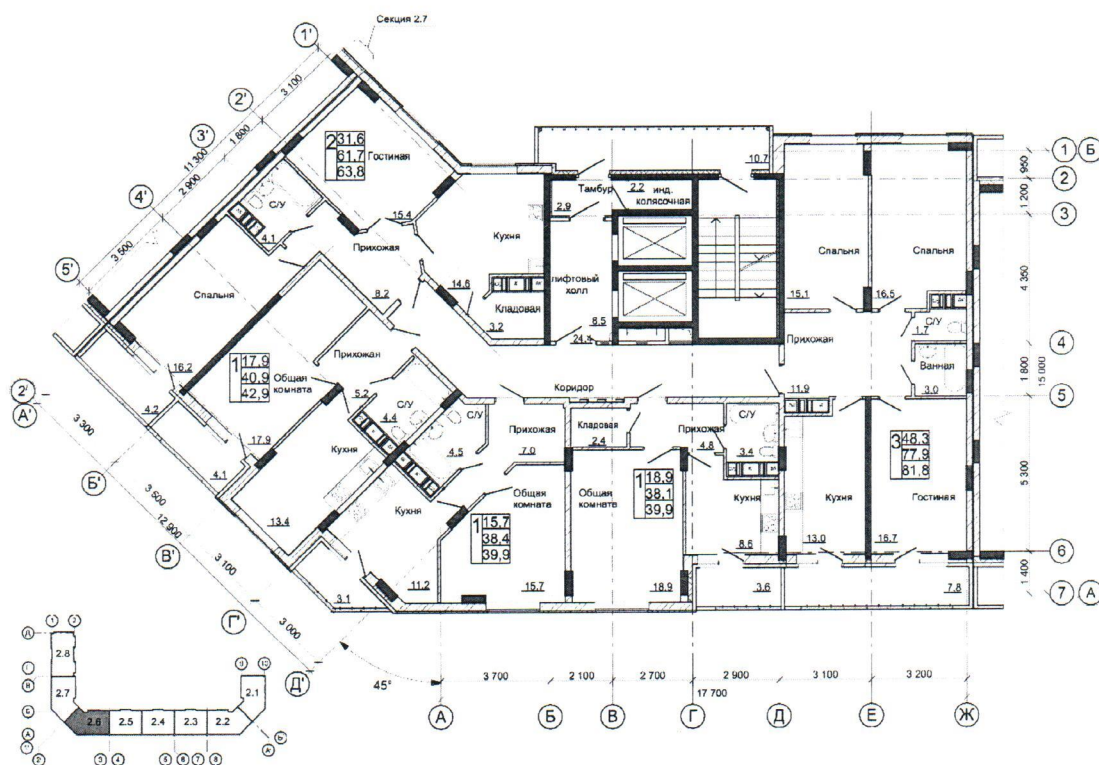
**Застройщик** \_\_\_\_\_ **Прилуцкий Александр Владимирович**  
МП

**Участник** \_\_\_\_\_



Приложение №1  
к Договору № \_\_\_\_  
об участии в долевом строительстве (дом №2)

План объекта долевого строительства.



Застройщик \_\_\_\_\_ Прилуцкий Александр Владимирович

МП

Участник \_\_\_\_\_



