

**ДОГОВОР № 3/\_\_\_/20\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

город Калуга, \_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Калужская Земельная Корпорация»**, зарегистрированное по адресу: город Калуга, улица Суворова, дом 124, офис 7, ИНН 4027080650, ОГРН № 1074027005007, далее именуемое «**Застройщик**», в лице генерального директора Целухина Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, далее именуемый «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **I. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – объект капитального строительства – «Жилые многоквартирные дома по ул. Терепецкой в г. Калуге. 3 этап», расположенный по адресу: **Калужская область, г. Калуга, ул. Терепецкая** на земельном участке с кадастровым номером **40:26:000074:842**, имеющий следующие основные характеристики согласно проектной документации: общая площадь многоквартирного жилого дома по проекту: 3706,45 кв.м.; материал наружных стен: газобетонные блоки на клею 400 мм, воздушный зазор 10 мм, кирпич керамический пустотелый 120 мм; материал поэтажных перекрытий: перекрытия из монолитного железобетона толщиной 180 мм; класс энергоэффективности: С «Нормальный»; сейсмостойкость: 5 баллов.

1.1.2. Квартира – объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в **(общую совместную/долевою) собственность** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Квартира состоит из \_\_\_\_\_ комнат, будет находиться в Доме на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ квартира от входа на этаже по часовой стрелке, строительный номер квартиры \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту и предварительно составляет \_\_\_\_\_ кв. м (без учета лоджий), при этом жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м, площадь жилых комнат – \_\_\_\_\_ кв.м. и \_\_\_\_\_ кв.м., площади помещений вспомогательного использования: прихожая – \_\_\_\_\_ кв.м., кухня – \_\_\_\_\_ кв.м., санузел - \_\_\_\_\_ кв.м., ванная комната – \_\_\_\_\_ кв.м., площадь лоджии – \_\_\_\_\_ кв.м. Оплачиваемая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м. Общая площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров БТИ.

1.1.3. Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

### **II. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Договор аренды № 496/12 от 14.09.2012г. находящегося в государственной собственности земельного участка для строительства производственной базы общей площадью 16757 кв.м. с кадастровым № 40:26:000074:100;

- Дополнительное соглашение № 294/13 от 04.06.2013 года к договору аренды № 496/12 от 14.09.2012г. земельного участка с кадастровым № 40:26:000074:100;

- Дополнительное соглашение № 396/14 от 19.06.2014 года к договору аренды № 496/12 от 14.09.2012г. (в ред. дополнительного соглашения № 294/13 от 04.06.2013 года) земельного участка с кадастровым № 40:26:00 00 74:842;

- Договор об уступке прав (Цессии) от 19 августа 2015 года;

- Разрешение на строительство № RU 40-301000-715-2016, Постановление Городской Управы г. Калуги от 20.12.2016 года № 15597-пи;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-консультационный центр в строительстве» № 77-2-1-2-0050-16 от 14 декабря 2016 года;

- иными документами, которые представлены в оригиналах или надлежаще заверенных копиях для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.2.Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию 3 этап строительства - IV квартал 2020 года, если иной срок не будет установлен Сторонами в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.3.Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего договора Квартира, указанная в пункте 1.1.2 настоящего договора никому другому не продана, не подарена, не отдана в счет взаиморасчетов, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

### **III. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1.По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением третьих лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2.Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

### **IV. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1.Стоимость одного квадратного метра на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

4.2.Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в указанную сумму включена общая площадь Квартиры и площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5.

4.3.Цена договора, указанная в пункте 4.1. и 4.2. настоящего договора, определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.4.Вознаграждение Застройщика за оказываемые им услуги по организации строительства дома составляет 5 (Пять) процентов от общей цены договора, указанной в п. 4.2. настоящего договора (НДС не облагается в соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ).

4.5.Оставшиеся денежные средства в размере 95 (Девяносто пять) процентов от цены договора являются для Застройщика средствами целевого финансирования и предназначены исключительно для финансирования строительства дома: оплата услуг подрядчиков, приобретение необходимых строительных материалов, иные работы,

услуги, непосредственно связанные со строительством. При этом Застройщик, получивший средства целевого финансирования от Участника долевого строительства, обязан вести отдельный учет расходов, произведенных в рамках целевого финансирования.

4.6. В том случае, если сумма фактических затрат Застройщика, определенных по окончании строительства дома, будет меньше размера, указанного в п. 4.5. настоящего договора, то такая разница будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика без подписания каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.7. Стороны пришли к соглашению о том, что каждый платеж, осуществленный Участником долевого строительства, содержит вознаграждение Застройщика и сумму целевого финансирования в размерах, указанных в п. 4.4., 4.5. настоящего договора.

4.8. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п. 1.1.2. Квартиру Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

## **V. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Участник долевого строительства производит оплату стоимости Квартиры путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика в размерах, в порядке и в сроки, указанные в пункте 5.2. Договора.

5.2. Участник долевого строительства производит оплату в следующем порядке:

- первый взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником долевого строительства в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

- оставшаяся сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей подлежит передаче Участником долевого строительства Застройщику в срок до \_\_\_\_\_ года.

5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры подтверждается копиями документов об оплате с отметкой банка об исполнении.

5.4. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.5. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней после изготовления технического паспорта на основании обмеров БТИ Стороны произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты.

5.6. В случае если фактическая площадь Квартиры отличается от проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв. метра площади, установленной в п. 4.1 настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости 1 (Одного) квадратного метра, путем перечисления на счет Участнику долевого строительства.

## **VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

6.1. *Застройщик обязан:*

6.1.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории, произвести иные работы, предусмотренные проектной документацией, а также работы, не упомянутые в этих документах, но

необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

6.1.3. Ввести Дом в эксплуатацию и в шестимесячный срок после ввода в эксплуатацию передать по передаточному акту Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п.1.1.2. настоящего договора, и все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на указанную Квартиру.

6.1.4. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

6.1.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика указанного в п. 6.1.4 настоящего договора предложения об изменении договора Участник долевого строительства обязан согласовать соответствующие изменения либо направить Застройщику возражения относительно изменения срока строительства.

6.1.6. В случае если в течение указанного в п. 6.1.5 настоящего Договора срока от Участника долевого строительства не поступит возражений, предложенные изменения в Договор считаются принятыми Участником долевого строительства, а новый срок строительства согласованным. С указанного момента изменения вступают в силу и считаются действующими.

6.1.7. В течение 2 (двух) месяцев с момента согласования Сторонами любых изменений в настоящий Договор каждая из Сторон обязана совершить со своей стороны все действия, необходимые для государственной регистрации таких изменений. Сторона не выполнившая указанные обязательства, не вправе ссылаться на нарушение другой Стороной условий настоящего Договора в части оговоренных Сторонами изменений.

6.1.8. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

6.1.9. Письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче.

6.1.10. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру без отделки. В квартирах будет произведена: гидроизоляция полов в санузле, ввод труб водоснабжения и канализации в квартиру (стояки), трубная разводка отопления с установкой радиаторов, установка двухконтурного котла с подключением к газовым и электросетям, установка входной двери и счетчиков, электрическая разводка до квартиры, оконные блоки из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом, остекление лоджии.

6.1.11. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору, исключительно для строительства Дома в соответствии с проектной документацией.

## **VII. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### *7.1. Участник долевого строительства обязуется:*

7.1.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных пунктами 4.2 и 5.2 настоящего Договора;

7.1.2. В течение 10 (Десяти) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче приступить к принятию Квартиры.

7.1.3. После подписания передаточного акта Квартиры расходы по оплате коммунальных услуг оплачивать за свой счет.

7.1.4. Не производить перепланировку и любые другие строительные работы в Квартире до получения свидетельства о праве собственности на Квартиру.

7.2.Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

7.3.Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

7.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о необходимости принятия Квартиры в указанный в п. 7.1.2 настоящего Договора срок, а также о том, что при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный срок или при отказе от ее принятия Застройщик, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1.3 настоящего Договора для передачи Квартиры, вправе составить передаточный акт в одностороннем порядке (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, указанного в п. 6.1.8 настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта. Указанные меры могут быть применены Застройщиком с момента получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства, либо возврата заказного письма от оператора почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что дает согласие на образование из земельных участков, используемых Застройщиком, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельных участков, а также на межевание земельных участков на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки.

7.6.Право общей долевой собственности Участника долевого строительства на земельный участок, на котором расположен строящийся жилой дом, возникает в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности с учетом строительства объекта, согласно разрешению на строительство.

7.7.Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве объекта иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

7.8.Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для строительства объекта, его частей, прав аренды на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства объекта, его частями, правом аренды на него.

## **VIII. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

8.1.Свидетельством качества Квартиры соответствия ее проекту, строительнотехническим нормам и правилам, соблюдения сроков строительства является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.2.Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет (за исключением технологического и инженерного оборудования) со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Застройщик гарантирует качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав многоэтажного жилого дома в течение 3 (Трех) лет, если иное не предусмотрено в паспорте завода изготовителя этого оборудования и он исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

## **IX. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Настоящий договор может быть расторгнут Сторонами в случаях и порядке, предусмотренных законодательством РФ, действующим на момент его заключения.

9.4. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению Сторон, в том числе достигнутому в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

## **X. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в Калужский районный суд Калужской области.

## **XI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае не выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, либо отказа от финансируемой Квартиры, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные денежные средства в соответствии с частью 5 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

## **XII. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство при исполнении договора, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

## **XIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства – Приложение № 1.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) дней письменно извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**XIV. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК** **УЧАСТНИК**  
**ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ООО «Калужская Земельная Корпорация»**  
Адрес: 248001, г. Калуга, ул. Суворова, дом  
124, офис 7  
ОГРН № 1074027005007  
ИНН 4027080650, КПП 402701001  
р/сч 40702810622240003626  
Отделение №8608 ПАО Сбербанк г. Калуга  
к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612

**Генеральный директор**  
**ООО «Калужская Земельная Корпорация»**

гр. \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения,  
место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт гражданина РФ  
\_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_, код подразделения  
\_\_\_\_\_,  
зарегистрирован по адресу:  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Целухин Д.В.**