

ДОГОВОР № И5/___/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 – жилой малоэтажный многоквартирный дом №5 по ППТ 5 очередь строительства, расположенный по адресу: **Калужская область, г. Калуга, п. Трудовой**, на земельном участке с кадастровыми номерами 40:26:000085:450, 40:26:000085:449, имеющий следующие основные характеристики согласно проектной документации: общая площадь многоквартирного жилого дома по проекту: 1414,14 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 сборных железобетонных плит толщиной 220 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 от 02.04.2013г. № 133/13 находящегося в государственной собственности земельного участка для строительства жилых многоэтажных домов (на

земельный участок общей площадью 9667,0 кв.м., кадастровый номер 40:26:000085:450, срок аренды - 5 лет);

- Договор аренды от 02.04.2013г. № 134/13 находящегося в государственной собственности земельного участка для строительства жилых многоэтажных домов (на земельный участок общей площадью 18062,0 кв.м., кадастровый номер 40:26:000085:449, срок аренды - 5 лет);

- Соглашение от 15 сентября 2014 года о передаче прав и обязанностей арендатора по Договору аренды № 133/13 от 02.04.2013 года;

- Соглашение от 15 сентября 2014 года о передаче прав и обязанностей арендатора по Договору аренды № 134/13 от 02.04.2013 года;

- Разрешение на строительство № RU 40-301000-717-2016, Постановление Городской Управы г. Калуги от 20.12.2016 года № 15598-пи;

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

2.2.Ориентировочный срок ввода дома в эксплуатацию - IV квартал 2020 года.

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 взаимным соглашением сторон производится определение новых сроков завершения строительства. Указанное дополнительное соглашение подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью данного договора.

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

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

6.1.7. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру без отделки. В квартирах будет произведена: гидроизоляции 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.

6.1.8. 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. При уклонении Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против образования 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, строительным 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) с момента подписания передаточного акта. 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.

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 взаимному согласию Сторон.

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.

ХП. 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.

ХП. 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 4 (Четырех) экземплярах, один для Застройщика, два для Участника долевого строительства 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

ООО «Калужская Земельная Корпорация»
Адрес: 248001, г. Калуга, ул. Суворова, дом
124, офис 7
ОГРН № 1074027005007
ИНН 4027080650, КПП 402701001
р/сч 40702810422240006373
Отделение №8608 Сбербанк России г.
Калуга
к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612

Генеральный директор
ООО «Калужская Земельная Корпорация»

_____ **Целухин Д.В.**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гр. _____,
_____ года рождения,
место рождения _____,
паспорт гражданина РФ
_____, выдан

_____, код подразделения
_____, зарегистрирован
по адресу:
