

ДОГОВОР № _____

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Калуга

_____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАЗМИН СтройИнвест»), адрес местонахождения: 248033, Калужская область, г. Калуга, ул. Генерала Попова, дом 8а, помещение 77; зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1074027007262; поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения ИФНС по Ленинскому округу города Калуги, ИНН 4027082826, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Кузнецова Алексея Фёдоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин Российской Федерации:

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____,

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером **40:25:000105:1284** площадью **2846 кв.м.**, что подтверждается договором субаренды земельного участка б/н от 14 августа 2019 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области 26.08.2019 года № 40:25:000105:1132-40/001/2019-8, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, ул. Перспективная, д. 80/13. Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, встроенные, встроено-пристроенные в нижние этаж жилых зданий объекты торговли, бытового обслуживания населения.

1.2 Многоквартирный дом – Жилая группа из многоквартирных домов на земельном участке по адресу: г. Калуга, район ул. Перспективная. Двухсекционный многоквартирный дом поз. по ГП № 02 на участке с кадастровым номером 40:25:000105:1284 – проект привязки (ДС ЗТП), расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, ул. Перспективная, д. 80/13. (далее по тексту – МКД).

Основные характеристики дома:

Вид: многоквартирный дом. Название: пятиэтажный жилой дом. Этажность: 5 этажей.

Общая площадь: 4766,72 м²

Сумма общей площади всех жилых помещений 3921,78 м²

Материал наружных стен: Стены наружные выполнены из камня рядового керамического КМ-р 250*120*140/2,1НФ/150/1,2/50 на растворе М₁₀₀, с облицовкой лицевым керамическим кирпичом КРлпу250х120х65 1НФ150/1,4/100, двух цветовых видов, а именно: «белый жемчуг», «терракотовый», утеплитель стен – минераловатные плиты Кавити Баттс(фирмы Rockwool) тол. 120 мм

Класс энергоэффективности: класс В – высокий.

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов

1.3. Объект долевого строительства – _____ комнатная квартира (жилое помещение) – общей площадью _____ кв.м., в т.ч. жилой площадью _____ кв.м., а также лоджия _____ кв.м., (площадь холодных помещений – лоджий, балконов принимается для расчета стоимости объекта долевого строительства с учетом понижающего коэффициента, утвержденного Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения" составляющего 0,5 для лоджий; 0,3 для балконов), строительный номер _____, расположенная на _____ этаже в МКД согласно описанию объекта долевого строительства и его размещению на поэтажном плане этажа многоквартирного дома, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 7.5. настоящего Договора, только после получения Постановления на ввод МКД в эксплуатацию в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Инвестируемая общая площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, которая определяется в соответствии с проектной документацией на МКД на дату подписания настоящего Договора.

1.5. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, которая определяется по окончании строительства МКД на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на МКД и Объект долевого строительства.

1.6. Застройщик – юридическое лицо, имеющее

На праве субаренды земельный участок с кадастровым номером **40:25:000105:1284** площадью **2846 кв.м.**, что подтверждается договором субаренды земельного участка б/н от 14 августа 2019 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области 26.08.2019 года № 40:25:000105:1132-40/001/2019-8, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, ул. Перспективная, д. 80/13. Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, встроенные, встроено-пристроенные в нижние этаж жилых зданий объекты торговли, бытового обслуживания населения; и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) МКД на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной на сайте www.казмин.рф.

1.7. Разрешение на строительство МКД – Разрешение на строительство № RU40-301000-011-2020, дата выдачи 16.04.2020 в редакции Постановления Городской Управы города Калуги № 3230-пи от 16.04.2020 г.

1.8. Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию – Постановление Городской Управы города Калуги о завершении строительства МКД в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, градостроительным планом и проектной документацией.

1.9. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства посредством внесения на эскроу-счет, открытый Эскроу-агентом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется построить МКД в предусмотренный настоящим Договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные п. 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные п. 6 настоящего Договора.

2.3. Застройщик осуществляет строительство МКД на основании:

- Разрешение на строительство № RU40-301000-011-2020, дата выдачи 16.04.2020

- права субаренды на земельный участок с кадастровым номером **40:25:000105:1284** площадью **2846 кв.м.**, что подтверждается договором субаренды земельного участка б/н от 14 августа 2019 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Калужской области 26.08.2019 года № 40:25:000105:1132-40/001/2019-8, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, ул. Перспективная, д. 80/13. Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, встроенные, встроено-пристроенные в нижние этаж жилых зданий объекты торговли, бытового обслуживания населения.

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию IV квартал 2021 года. Датой ввода МКД дома в эксплуатацию является дата выхода Постановления Городской Управы города Калуги о вводе МКД в эксплуатацию.

2.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

2.6. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства передается также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, включая коммуникации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера **инвестируемой** общей площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства. По окончании строительства МКД на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации - как произведение размера **фактической** площади Объекта на цену 1 кв.м.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора составляет **00 000 (-----) рублей 00 копеек**. Цена 1 кв.м. площади фиксируется и не подлежит изменению до конца строительства.

3.3. Инвестируемая общая площадь Объекта долевого строительства составляет **00,00 кв.м.** Цена Договора на момент его заключения рассчитывается как произведение Инвестируемой общей площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. и составляет денежную сумму в размере **0 000 000 (-----) рублей 00 копеек** (НДС не облагается). Окончательная Цена Договора определяется в соответствии с пунктом 3.5.

3.4. В Цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство МКД, в том числе: непосредственно, строительные работы по созданию МКД, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и пробы, топографические съемки, геодезические, геологические и экологические изыскания, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; возмещение затрат на приобретение, в том числе затраты на приобретение земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) МКД и (или) иных объектов недвижимости; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам энергоснабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию. Стоимость услуг Застройщика составляет 5% от средств, привлеченных от участников долевого строительства, и входит в Цену договора. Разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат

на строительство, включая затраты на услуги Застройщика, или экономия от строительства, является вознаграждением Застройщика и определяется по окончании строительства.

3.5. В случае расхождения значений инвестируемой площади Объекта долевого строительства и фактической площади Объекта долевого строительства окончательный расчет между сторонами производится на основании технического паспорта на Объект долевого строительства, изготовленного Казенным предприятием Калужской области «Бюро технической инвентаризации».

В случае если фактическая общая площадь Объекта по техническому паспорту превысит инвестируемую общую площадь, Участник оплачивает Застройщику стоимость разницы в указанных площадях, исходя из цены за 1 м² общей площади. В случае если инвестируемая общая площадь превысит фактическую общую площадь Объекта по техническому паспорту, Застройщик оплачивает Участнику стоимость разницы в указанных площадях, исходя из цены за 1 м² общей площади.

3.6. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. 4.3. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения УЧАСТНИКОМ Цены Договора в размере XXXXX рублей XX копеек на счет эскроу, открываемый в **Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»**, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015г., Местонахождение: РФ, г. Москва Адрес: РФ, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19 Почтовый адрес: 248001, Калужская область, г.Калуга, ул Кирова, 21 Корреспондентский счет № 30101810900000000603, открыт в подразделении: Отделение Пермь, БИК 042202603 Телефон: 8-800-200-86-03 (доб. 1) (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

УЧАСТНИК (Депонент) гражданин Российской Федерации:

_____, _____ года рождения, место рождения:
_____, паспорт _____, выдан _____
года _____, код
подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____
_____;

Эскроу-агент – Сбербанк России (ПАО), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015г., Местонахождение: РФ, г. Москва Адрес: РФ, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19 Почтовый адрес: 248001, Калужская область, г.Калуга, ул Кирова, 21 Корреспондентский счет № 30101810900000000603, открыт в подразделении: Отделение Пермь, БИК 042202603 Телефон: 8-800-200-86-03 (доб. 1), адрес электронной почты Банка^ Escrow_Sberbank@sberbank.ru ;

ЗАСТРОЙЩИК (Бенефициар) - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик КАЗМИН СТРОЙИНВЕСТ» Место нахождения: Российская Федерация, Калужская область Адрес: 248000, Калужская область, г.Калуга, ул. Генерала Попова, дом 8а, пом. 77 Почтовый адрес: 248000, Калужская область, г.Калуга, ул. Генерала Попова, дом 8а, пом. 77 ИНН 4027082826, КПП 402701001, ОКПО 82847341, ОГРН 1074027007262 Расчетный счет 40702810422240009749 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк, к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612 Телефон: +7- 910-514-42-44

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: XXXXX рублей XX копеек.

Срок условного депонирования – до 31.12.2021 г.

ЗАСТРОЙЩИК извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного ЗАСТРОЙЩИКОМ и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Настоящим Стороны настоящего договора предлагают Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу). УЧАСТНИК и Эскроу-Агент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Эскроу-Агентом оферты ЗАСТРОЙЩИКА и УЧАСТНИКА путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу на имя УЧАСТНИКА либо со дня подписания соответствующего договора для открытия счета эскроу.

УЧАСТНИК обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Эскроу-агенту копию настоящего Договора, содержащего оферту ЗАСТРОЙЩИКА и УЧАСТНИКА о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в размере XXXXX рублей XX копеек.

ЗАСТРОЙЩИК в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет в Эскроу-агент либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного ЗАСТРОЙЩИКОМ и Эскроу-агентом.

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

- 0 000 000 (--) рублей 00 копеек - оплачивается Участником Эскроу-агенту в течение 3-х рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Росреестра.
- оставшиеся 0 000 000 (-----) рублей 00 копеек – по 000 000 рублей 00 копеек до 00 числа каждого указанного месяца.

4.3. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается соответствующими документами Эскроу-агента

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2. настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.4. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию МКД и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленное свидетельство саморегулируемой организации, если наличие такого свидетельства обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.5. Застройщик обязуется обеспечить строительство и получение Постановления на ввод МКД в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.6. Застройщик, в течение одного месяца с даты получения Постановления на ввод МКД в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.1.7. Застройщик после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на Объект, документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.8. Застройщик обязуется, в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства по техническому паспорту, произвести оплату стоимости разницы в площадях, в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.

5.2.2. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в течение одного месяца с даты получения от Застройщика сообщения о завершении строительства МКД.

5.2.3. Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение двух месяцев с момента сдачи МКД в эксплуатацию.

5.2.4. Участник осуществляет оплату расходов по техническому обслуживанию и коммунальных услуг Объекта долевого строительства по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией за период с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.5. До передачи Объекта долевого строительства Застройщиком и принятия его Участником на основании Акта приема-передачи, Участник обязуется не производить каких-либо работ по изменению проектного решения по перепланировке, переоборудованию и отделке Объекта (перенос отопительных, сантехнических, газовых приборов и трубопроводов; изменению электротехнической разводки и расположения розеток, выключателей; переоборудование туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов; перенос и разборку перегородок; перенос и устройство дверных проемов; устройство и переоборудование тамбуров жилых и подсобных помещений; замену окон); эксплуатация объекта, в том числе заселение, недопустимы до завершения строительных и монтажных работ.

5.2.6. При нарушении Участником пункта 5.2.5. Застройщик оставляет за собой право потребовать восстановления проектного варианта за счет Участника. При невыполнении Участником этих требований Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке с компенсацией

Участником затрат Застройщика на восстановление проектного варианта Объекта долевого строительства.

5.2.7. Участник обязан в течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать документы на регистрацию права собственности на Объект в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты такой расписки.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение трех месяцев с даты получения Постановления на ввод МКД в эксплуатацию.

6.2. Застройщик не менее чем за **14 рабочих дней** до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан сообщить Участнику о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче, необходимости его принятия и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п.6.3 - 6.5. Договора. Застройщик сообщает Участнику СМС сообщением по указанному Участником номеру мобильного телефона или сообщение вручается ему лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором и о готовности к передаче, обязуется в течение месяца с момента сдачи в эксплуатацию МКД принять Объект или свою долю в Объекте и подписать акт приема-передачи.

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При уклонении Участника от подписания Акта приема-передачи в срок, предусмотренный п. 5.2.2. или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. При этом такой односторонний акт может быть составлен только, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения от Застройщика.

6.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи данного Объекта.

6.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6.7. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник вправе потребовать от Застройщика устранения несоответствия Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на МКД ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный дом ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства. Стороны исходят из того, что свидетельством качества является Постановление на ввод МКД в эксплуатацию.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет (за исключением технологического и инженерного оборудования) со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику. Застройщик гарантирует качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав МКД в течение 3-х лет, если иное не предусмотрено в паспорте завода-изготовителя этого оборудования или договором на поставку оборудования.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствии нормального износа такого объекта или его части, нарушения требований к процессу его эксплуатации, либо в следствии отделочных, сантехнических и иных работ, проведенных самим Участником или привлеченными им третьими лицами ненадлежащим образом.

7.4. Застройщик не несет ответственность за задержку сроков оформления пакета документов, если такая задержка произошла вследствие действия или бездействия государственных или иных органов.

7.5. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства согласно проектной документации:

- трубная разводка отопления с установкой отопительных приборов;
- трубная разводка водоснабжения с установкой счетчика и без установки смесителей;
- трубная разводка к канализационному стояку без установки сантехнических приборов;
- установка квартирных щитков с установкой электросчетчика, электроразводка до теплогенератора; иная электроразводка по квартире Застройщиком не выполняется;
- трубная разводка газоснабжения с установкой теплогенератора и газового счетчика, без установки газовой плиты;
- устройство внутриквартирных перегородок;
- стяжка в помещениях, исключая помещения ванной комнаты и санузла;
- установка входной двери (без установки межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату и т.п.);
- штукатурка стен не выполняется, за исключением участка стены под теплогенератором, участков стен под отопительными приборами;
- изготовление и установка оконных и балконных блоков (выход на лоджию) и подоконников.

7.6. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.8. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.9. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.10. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон. Возврат внесенных по Договору денежных средств Участнику долевого строительства от Застройщика производится в течение 60 календарных дней. Если иное не предусмотрено соглашением сторон, Участник компенсирует затраты Застройщика на оплату взноса в размере 1,2% стоимости Объекта на счет публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 1 ст.9 Закона 214-ФЗ.

8.3. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных пунктом 3 ст.9 Закона № 214-ФЗ. Возврат денежных средств Участника долевого строительства, внесенных в исполнение Договора долевого участия ранее производится в течение 10 календарных дней с учетом вычета затрат Застройщика на оплату взноса на счет публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"

8.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

9.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

10.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве МКД, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.5. Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

10.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

11.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

11.2. Реквизиты сторон:

Участник: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года _____ код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, _____.

Контактный телефон Участника: _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик КАЗМИН СТРОЙИНВЕСТ»

Место нахождения: Российская Федерация, Калужская область Адрес: 248000, Калужская область, г.Калуга, ул. Генерала Попова, дом 8а, пом. 77 Почтовый адрес: 248000, Калужская область, г.Калуга, ул. Генерала Попова, дом 8а, пом. 77 ИНН 4027082826, КПП 402701001, ОКПО 82847341, ОГРН 1074027007262 Расчетный счет 40702810422240009749 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк, к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612 Контактные телефоны: (4842)-72-90-20, (4842)72-99-39, 8-910-869-61-53.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник:

**Застройщик ООО «КАЗМИН Строй»
Директор**

А.Ф.Кузнецов