

1.3 Информация о Застройщике и о проекте строительства жилого дома содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика <http://поле-свободы.рф/>. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

2. Термины и определения

2.1. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пухова, д. 56.

2.2. Объект долевого строительства – однокомнатная квартира, указанная в п. 3.1 настоящего Договора подлежащая передаче Участнику долевого строительства (Дольщику), которая входит в состав указанного в пункте 2.1 настоящего Договора Объекта недвижимости (Приложение №1), а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

2.3. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности или аренды земельные участки и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на земельных участках многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

2.4. Проектная площадь квартиры - общая площадь всех частей квартиры (включая площадь балконов и лоджий).

3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства (Дольщикам):

- _____ **квартиру** (далее — Квартира), **расположенную на __ этаже, секция**

№ __, номер __ в жилом доме по адресу: Калужская область г. Калуга, ул. Пухова, д. 56, (далее по тексту - «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанные квартиры по акту приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Проектная площадь квартиры составляет _____ **кв.м.**, в том числе: общая площадь квартиры - **__**_** кв.м., площадь комнат _____ кв.м., _____ кв.м, площадь помещений вспомогательного использования: кухни _____ кв.м., прихожей _____ кв.м., сан. узла _____ кв.м., ванной комнаты _____ кв.м., площадь лоджии (балкона) - _____ кв.м. (с применением понижающего коэффициента $k = 0,5(0,3)$ на основании Приказа 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" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 N 44769))

3.1.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид дома: каркасно-кирпичный;
- назначение: жилой многоквартирный дом;
- количество жилых этажей: 21-22;
- количество вспомогательных этажей или подвалов: 1(Один);
- общая площадь многоквартирного дома: 12656,74 кв.м.;
- материал наружных стен и перекрытий: стены кирпичные, перекрытия бетонные;
- энергоэффективность: класс энергетической эффективности здания С+ (нормальная);
- сейсмостойкость: сейсмичность района работ 6 (Шесть) баллов.

3.1.2. Основные характеристики объекта долевого участия в строительстве:

- вид объекта долевого участия в строительстве: _____;
- назначение: жилое помещение;

- этаж, на котором расположена квартира: ____;
- общая площадь квартиры: ____;
- материал наружных стен и перекрытий: наружные стены кладка из ячеистых блоков облицовкой лицевым кирпичом, плиты перекрытий сборные железобетонные;
- энергоэффективность: класс энергетической эффективности здания С+ (нормальная);
- сейсмостойкость: сейсмичность района работ 6 (Шесть) баллов;
- план квартиры, отражающий месторасположение квартиры на этаже, а также внутриквартирных помещений, в том числе вспомогательных, прилагается к Настоящему Договору (Приложение № 1 – план секции с квартирой на двух листах).

3.2. Застройщик осуществляет строительные-монтажные работы на объекте, указанные в Приложении № 2.

3.3. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанные в п.3.1 Квартиры, Участник долевого строительства (Дольщик) принимает на себя и осуществляют самостоятельно. В оплату расходов включаются: возмещение расходов Застройщика по оплате услуг по изготовлению кадастрового паспорта на квартиры указанные в п.3.1; оплата расходов по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему.

3.4. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена, не продана и не состоит под арестом/запретом.

3.5. Все риски в период строительства Объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения квартир до ее передачи Участнику долевого строительства (Дольщикам) по акту приема-передачи, несет Застройщик.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена договора, т.е. общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартир составляет () **рублей**, исходя из проектной площади помещений ____ кв.м. и договорной стоимости строительства 1 (Одного) квадратного метра помещения () рублей, НДС не облагается. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2 Уплата Цены договора осуществляется следующим образом:

() **рублей** – в течение трех дней с момента регистрации настоящего договора.

4.3. Стороны устанавливают, что сумма возмещения затрат на строительство Объекта недвижимости, составляющая часть Цены договора, включает пропорционально проектной площади Квартиры затраты Застройщика связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта недвижимости, работ и услуг (в том числе технический надзор), включая аренду земли, необходимой для строительства Объекта недвижимости, благоустройство прилегающей территории, в результате которых Объект недвижимости будет принят в эксплуатацию, а также затраты на осуществление действий, предусмотренных Договором субаренды земельного участка № 0204 от «02» апреля 2015 года.

4.4. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участнику долевого строительства на строительство Объекта недвижимости, пропорционально стоимости Квартиры, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Квартиры, при наличии такой разницы, будет составлять оплату услуг Застройщика по строительству (созданию) Квартиры. Факт оказания услуг подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.5. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.6. После совершения платежа Участник долевого строительства обязаны предъявить подлинник платёжного поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа. Участник долевого строительства считаются надлежащим образом исполнившими свои денежные обязательства по Договору с момента полной оплаты цены Договора на расчётный счёт Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.7. Окончательный размер Цены договора по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участнику долевого строительства, по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и составления технического паспорта (технического описания) Многоквартирного дома.

4.7.1. В случае если общая площадь квартиры и/или балконов/лоджий окажется по данным обмеров, проведенных органом технической инвентаризации по окончании строительства Многоквартирного дома, отличной от площади указанной в п. 3.1 настоящего договора, Стороны обязуются произвести перерасчет компенсируемых Застройщику затрат на строительство Объекта (п.4.1). Расчет стоимости разницы между фактической и проектной площадью квартиры с учетом балконов/лоджий осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра проектной площади квартиры, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

4.7.2. В случае, если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий больше проектной, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его уведомления Застройщиком. В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий меньше проектной, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщику банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства.

4.7.3. Общая площадь, а соответственно и цена договора не может быть изменена в том случае, если в результате отделочных работ, производимых Участником долевого строительства, общая площадь квартиры была уменьшена. Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору на основании последующих замеров органами технической инвентаризации, выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.

5. Окончание строительства

5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости **во II квартале 2018 года** и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе перенести ввод Дома в эксплуатацию на срок не более 6 (шести) месяцев. При этом данный пункт настоящего Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 ФЗ № 214-ФЗ, и не требует дополнительного подписания каких-либо документов.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию при условии полной оплаты цены договора.

5.3. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства

соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

5.3.1. В случае, если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства по акту приема - передачи после его уведомления надлежащим образом.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи. Уведомление о готовности квартиры направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку.

5.5. Застройщик осуществляет следующие строительно-монтажные работы на объекте: устройство фундамента, монтаж цоколя и надземной части, монтаж сборного железобетонного перекрытия, наружную отделку фасада, устройство кровли, строительство инженерных сетей и коммуникаций по газоснабжению, электроснабжению, водоснабжению и канализации, отоплению, остекление лоджий, благоустройство территории вокруг объекта в объеме утвержденного проекта, отделочные работы в местах общего пользования в объеме утвержденного проекта, при этом финишные отделочные работы в местах общего пользования выполняются в течение 3 месяцев после заселения 75% всех квартир в доме.

6. Обязанности сторон

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. С привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема - передачи квартиры при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует, условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

6.1.4. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а впоследствии предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на объект долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства (Дольщик) обязан:

6.2.1. Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

6.2.2. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора. Нарушение сроков и сумм оплаты договорной цены, установленной Договором, по обоюдному согласию сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор без соблюдения судебных процедур и выплаты каких-либо процентов и штрафных санкций.

6.2.3. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры. В случае выявления

недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срок устранения их Застройщиком. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства или их представитель на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры.

В случае уклонения Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом, риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания указанного в п.3.1. настоящего Договора объекта считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного Акта.

6.2.4. Оформить право собственности на квартиру в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевого собственности на общее имущество многоквартирного дома.

6.2.5. С момента заключения договора управления многоквартирным домом в управляющей организацией до момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, компенсировать Застройщику расходы на оплату услуг по содержанию квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости, а также всех расходов по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. управляющей организации или товарищества собственников жилья.

6.2.6. Не производить перепланировку квартиры до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

По окончании срока действия договора и оформления права собственности на Объект долевого строительства, собственник вправе производить какие-либо переустройства (перепланировки) жилого помещения только в порядке, установленном законодательством РФ.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору

7.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.4. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли

такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным, условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8. Гарантии качества

8.1. Квартира должна соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.1. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.

Гарантийный срок, установленный для Объекта долевого строительства, не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, в том числе сантехническое, электрическое оборудование, гарантийный срок на которое составляет 3 (три) года.

8.3. В случае, если квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов, в соответствии с частью 2 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ.

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

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участнику долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

9. Уступка прав требований по договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора, указанной в п.4.1 настоящего Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия

Застройщика, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами документа о передаче квартиры. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

10. Срок действия, расторжение и изменение договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ, а также в порядке и в случаях, предусмотренных иными соглашениями.

10.2.1. В случае расторжения настоящего Договора в связи с невозможностью представления Участником долевого строительства документов необходимых для регистрации указанного договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 10-ти рабочих дней с момента представления договора на регистрацию, равно как отказ регистрирующего органа в государственной регистрации настоящего Договора по вышеуказанным основаниям, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора.

10.3. Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора производятся на основании письменного соглашения сторон или по решению суда и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Настоящий договор может быть расторгнут или прекращен в связи с иными обстоятельствами, предусмотренным отдельными соглашениями между сторонами, а также между одной из сторон и третьим лицом, с согласия на это другой стороны.

11. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

11.1 Исполнение обязательств «Застройщика» по настоящему договору обеспечивается залогом и страхованием гражданской ответственности в страховой компании _____ в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15, 15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Застройщик в соответствии с требованиями статьи 15.1 Закона довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования, а также сведения о страховщике.

12. Заключительные положения

12.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи квартиры.

12.3 Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным и осуществляется в форме письменной претензии, направляемой противоположной стороне по адресу, указанному в настоящем договоре, заказным ценным почтовым отправлением с описью вложения. Срок для рассмотрения претензии – 10 календарных дней с момента получения. В случае не достижения согласия в ходе переговоров и (или) по результатам рассмотрения претензии стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.4 Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором или иными соглашениями и договорами, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.

12.5 Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Участника долевого строительства, один - для Застройщика.

12.6 Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение №1 – план секции с квартирами на 2-х листах.

Приложение №2 - перечень работ, выполненных Застройщиком в Объекте долевого строительства при передаче его Участнику долевого строительства на 2-х листах.

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Общество с ограниченной
ответственностью «ТЕРРАИНВЕСТ»**

ОГРН 1147746040452

ИНН 7720802000,

КПП 402701001

Адрес: 248000, г. Калуга, ул. Кутузова,
д. 12, пом. 13

Р/с 40702810100520000334

К/С 30101810300000000600

ПАО «МИнБанк», г. Москва

БИК 044525600

Генеральный директор

_____/Д. В. Лузган/

_____//

М.П.