

**ДОГОВОР № 0000-Х7  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Калуга

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания Правый берег» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «СК Правый берег»), основной государственный регистрационный номер 1184027006052, дата государственной регистрации 28.05.2018 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому округу г. Калуги, ИНН 4027137049, КПП 402701001 адрес местонахождения: 248000, Российская Федерация, Область Калужская, г. Калуга, ул. Кутузова, д.12, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Студенникова Ильи Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ФИО** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_ по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны,

руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

**1.1. Застройщик** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в соответствии с требованиями Законодательства РФ в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте единой информационной системы жилищного строительства. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

**1.2. Земельный участок** - земельный участок со следующими характеристиками:

- кадастровый номер 40:26:000372:203,
- площадь 30 735,00 кв.м.,
- адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., г. Калуга, район д. Верховая, д. Квань.
- категория земель: Земли населенных пунктов,
- собственность Муниципального образования «Город Калуга».

Земельный участок предоставлен Застройщику на основании:

- Постановления Городской Управы города Калуги № 4507-пи от 18.04.2014 года
- Договора № 525/12 аренды земельного участка, заключенного 15.10.2012 года между Городской Управой г. Калуги и Застройщиком и зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2012 года за регистрационным номером 40-40-01/084/2012-361, в редакции Дополнительного соглашения № 96/15 от 16.02.2015 г., зарегистрированного в ЕГРН 05.05.2015 г. за № 40-40/001-40/001/027/2015-265/1.

**1.3. Многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения, по адресу: г. Калуга, ул. Фомушина, д. 24 (2 этап строительства), со следующими основными характеристиками:**

- вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом,
- адрес: Калужская область, г. Калуга, ул. Фомушина, д. 24, присвоен на основании Постановления Городской Управы города Калуги «О присвоении адреса объекта недвижимости, расположенным в г. Калуга по ул. Хорошая» от 30.12.2015 г. № 17255-пи,
- назначение: жилое,
- этажность: 12-16,
- Площадь квартир 17 130,88 кв.м.,
- Общая площадь квартир 17 808,82 кв.м.
- Жилая площадь квартир 8 638,19 кв.м.
- Общая площадь офисов 1 481,39 кв.м.
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.),
- материал перекрытий: монолитные железобетонные,
- межкомнатные стены – пазогребневые плиты высотой в один ряд;

- стены санузла выполняются полностью на всю высоту;
- окна и балконные двери: металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами, подоконные доски и откосы не устанавливаются, предусмотрено холодное остекление лоджии;
- двери входные: металлические, без глазка;
- отделка стен: без отделки;
- отопление: монтируется полностью;
- электроснабжение: до внутриквартирного щитка механизации, без разводки;
- телефонизация и телевидение: согласно проекту;
- вентиляция, лифты, система диспетчеризации, наружное освещение, водоснабжение и канализация, поквартирные счетчики горячей и холодной воды, счетчики отопления, счетчики электричества; средства противопожарной защиты;
- без разводки водоснабжения и канализации и без установки запорной арматуры;
- места общего пользования выполняются в полном объеме согласно проекту;
- класс энергоэффективности А+;
- сейсмостойкость не присвоена.

1.4. Информация о Застройщике и информация о проекте строительства содержится в проектной декларации, размещенной в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте единой информационной системы жилищного строительства.

1.5. **Объект долевого строительства** (далее по тексту – ОДС) - квартира (жилое помещение), состоящая из \_\_\_ (\_\_\_) комнат, с \_\_\_ (\_\_\_) лоджи, расположенная в Многоквартирном доме в секции № \_\_\_ на \_\_\_ (\_\_\_) этаже, со строительным номером \_\_\_ (\_\_\_) согласно Описанию ОДС и его размещению на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома (**Приложение № 1 к настоящему Договору**), а также общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными работами согласно перечню, приведенному в пункте 1.6. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

1.6. Перечень работ, выполняемых на ОДС: устанавливается входная дверь металлическая, без глазка; выполняется разводка системы отопления, устанавливаются радиаторы; подводка силовой электрической сети осуществляется до квартиры, устанавливается распределительный щиток механизации накладного типа (закладные и прочие крепежные элементы не устанавливаются, разводка по квартире не выполняется); выполняется стояк канализации, на стояке монтируется отвод, устанавливается заглушка; прокладка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения осуществляется до коридора квартиры (в район входной двери), устанавливаются заглушки, разводка трубопроводов не выполняется, запорная арматура не устанавливается; устанавливаются автономные пожарные извещатели; стены санитарных узлов выполняются на всю высоту из пазогребневых плит; межкомнатные стены обозначаются из пазогребневых плит в один ряд (один кирпич), на высоту одной плиты (одного кирпича); отделочные работы не выполняются, на вытяжном отверстии вентиляционного стояка устанавливается решетка; внутренние квартирные двери не устанавливаются; окна, балконные двери из пластиковых профилей с двухкамерным стеклопакетом без подоконных досок и откосов, предусмотрено ветрозащитное остекление балкона (лоджии) из холодного алюминиевого профиля без утепления и герметизации примыканий, с установкой вентиляционной решетки под кондиционер; стяжка пола (в том числе пенофол) не выполняется.

1.7. **Планируемая площадь ОДС** – общая приведенная площадь ОДС, состоящая из суммы общей площади ОДС, определенная в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, включающая в себя сумму площадей всех помещений (основных, вспомогательных, встроенных) ОДС, и площади лоджии (балкона) (с применением при подсчете площади понижающего коэффициента  $k = 0,5(0,3)$  в соответствии с 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" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 N 44769)).

1.8. **Фактическая площадь ОДС** - общая приведенная площадь ОДС, состоящая из суммы общей площади ОДС и площади лоджии (балкона), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и составления технического паспорта Многоквартирного дома. На момент подписания настоящего Договора площади лоджий (балконов) исключаются с применением понижающего коэффициента  $k = 0,5(0,3)$  (Приказ 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)).

1.9. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение работ по строительству Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.10. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) ОДС. Цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) ОДС.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения

разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать ОДС, указанный в п. 1.5 настоящего Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору Участнику, а другая сторона (Участник) обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять ОДС при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять ОДС по Акту приема-передачи ОДС в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- Разрешения на строительство № RU40301000-035 (Постановление Городской Управы города Калуги от 21.06.2019 г. № 6329-пи) со сроком действия до 31.12.2020 г.;

- Договора № 525/12 аренды земельного участка, заключенного 15.10.2012 года между Городской Управой г. Калуги и Застройщиком и зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.11.2012 года за регистрационным номером 40-40-01/084/2012-361, в редакции Дополнительного соглашения № 96/15 от 16.02.2015 г., зарегистрированного в ЕГРН 05.05.2015 г. за № 40-40/001-40/001/027/2015-265/1,

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях путем внесения соответствующих изменения в Проектную декларацию и размещения документов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте единой информационной системы жилищного строительства в соответствии с требованиями Законодательства РФ.

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии со сроком действия Разрешения на строительство № RU40301000-035 - **4 квартал 2020 года**. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.5. 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, в случае изменения срока действия Разрешения на строительство № RU40301000-035. При этом данный пункт настоящего Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 Федерального закона 214-ФЗ, и не требует дополнительного подписания каких-либо документов. В случае если Дом будет введен в эксплуатацию ранее указанного срока, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена 1 кв. м. Планируемой площади ОДС составляет: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается.

3.2. Планируемая площадь ОДС составляет \_\_\_\_\_ кв.м., состоящая из общей площади квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м. (в том числе площади помещений: гостиной – \_\_\_\_\_ кв.м., кухни – \_\_\_\_\_ кв.м., спальня - \_\_\_\_\_ кв.м. сан.узла – \_\_\_\_\_ кв.м., санузел \_\_\_\_\_ кв.м., коридора – \_\_\_\_\_ кв.м.) и площади лоджии – \_\_\_\_\_ кв.м., (с применением понижающего коэффициента  $k = 0,5$ ).

3.3. Цена по настоящему Договору равна произведению значений, указанных в пунктах 3.1. и 3.2. настоящего Договора и составляет денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается.

3.4. Денежные средства, уплаченные Участником, используются Застройщиком только в целях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

3.5. В случае если после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию полученная от Участников долевого строительства сумма оплаченных Участниками денежных средств превысит фактические расходы (затраты) Застройщика на строительство Многоквартирного дома, т.е. останутся излишние и (или) неиспользованные денежные средства, то указанная разница в виде излишних и (или) неиспользованных денежных средств, является экономией Застройщика и дополнительным доходом Застройщика.

3.6. Цена Фактической общей площади ОДС, используемая для целей п.3.7 настоящего Договора, определяется по следующей формуле:

$$Ц*(S + A)$$

где:

Ц (руб.) - цена 1 кв. м. Фактической общей площади ОДС равная Цене 1 кв. м. Планируемой площади ОДС, указанной в п. 3.1 настоящего Договора;

S (кв.м.) - общая площадь ОДС по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома без учета площади лоджии;

A (кв.м.) - площадь лоджии (балкона) по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома, рассчитанная с учетом понижающего коэффициента в соответствии с законодательством РФ.

3.7. В случае если Фактическая площадь ОДС по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Планируемой площади ОДС, то Цена настоящего Договора подлежит соответствующему изменению, в связи с чем Стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю либо недостающую площадь ОДС по данным обмеров органов технической инвентаризации из расчета цены Фактической площади ОДС, указанной в п.3.6 настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи ОДС.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению ОДС в собственность, которые оплачиваются Участником самостоятельно.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник производит оплату Цены Договора после государственной регистрации настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо путем перевода наличных денежных средств без открытия банковского счета в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек. (НДС не облагается) оплачивается Участником в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Назначение платежа: «Оплата по Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., заключенному с \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

4.2. Уплата суммы, указанной в п. 3.7. настоящего Договора

- за всю излишнюю площадь ОДС производится Участником в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи ОДС;

- за всю недостающую площадь ОДС производится Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи ОДС.

Датой исполнения обязанности Застройщика по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Участника согласно выписке банка, обслуживающего Участника.

4.3. При оплате путем перевода наличных денежных средств без открытия банковского счета датой исполнения обязанности Участника по оплате признается момент внесения Участником наличных денежных средств кредитной организации либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о национальной платежной системе.

При оплате путем перевода денежных средств путем безналичных расчетов датой исполнения обязанности Участника по оплате признается момент подтверждения его исполнения обслуживающей потребителя кредитной организацией.

#### 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 ОДС. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на ОДС не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав требований по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником прав требований с переводом долга 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, ОДС не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания ОДС, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.7. и 7.4. настоящего Договора. Цена Договора также может быть изменена по соглашению Сторон при согласовании Сторонами случаев и условий ее изменения.

5.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, являющихся членами соответствующих СРО, в том случае если указанное условие обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.6. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. Застройщик, обеспечивает передачу Участнику ОДС в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи ОДС.

5.1.9. Застройщик обязуется в кратчайшие сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

##### 5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора, и, кроме того, обязуется в случае расхождения Планируемой и Фактической площади ОДС произвести доплату в соответствии с п. 3.6. и п. 3.7. настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право, предварительно получив письменное согласие Застройщика, уступить права требования по настоящему Договору третьему лицу. В

этом случае, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения об уступке прав требований по настоящему Договору, Участник письменно уведомляет Застройщика об оформлении указанного соглашения.

5.2.3. Участник обязуется принять ОДС от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

5.2.4. До приемки ОДС по Акту приема-передачи Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию ОДС, в т.ч. возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, пробивка проемов в стенах и перекрытиях, остекление балконов, установка рекламных конструкций и проч.

## 6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОДС.

6.1. Передача ОДС Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи ОДС после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в период с 01 июня 2021 года (срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) и до (не позднее) 01 сентября 2021 года (окончательный срок передачи и принятия ОДС), за исключением случая, указанного в п. 2.5. настоящего договора, в следующем порядке.

Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия направляет Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию ОДС в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика.

Участник обязан в течение 8 (Восьми) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, в случае отсутствия претензий к ОДС, подписать Акт приема-передачи ОДС.

6.2. В случае несоответствия ОДС условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник вправе в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие ОДС вышеуказанным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.5 настоящего Договора.

6.3. При уклонении Участника от принятия ОДС в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия ОДС (за исключением случая, указанного в п. 6.2 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи ОДС Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче ОДС (за исключением случая досрочной передачи ОДС). При этом риск случайной гибели ОДС признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта. Также с момента составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта к участнику переходит бремя расходов на содержание и ремонт ОДС и общего имущества, оплату коммунальных услуг и энергоресурсов.

6.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОДС в следующем порядке:

Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия ОДС направляет Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию ОДС в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика.

Участник обязан в течение 8 (Восьми) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика в случае отсутствия претензий к ОДС подписать Акт приема-передачи ОДС.

6.5. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком ОДС Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.7. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.8. Риск случайной гибели или повреждения ОДС переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.9. Право собственности на ОДС возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.10. Бремя расходов на содержание и ремонт ОДС и общего имущества, а также обязанности по оплате коммунальных услуг и энергоресурсов, налоговых и иных предусмотренных законодательством РФ платежей переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС, либо подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче ОДС в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОДС И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Качество ОДС, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, СП, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества ОДС, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является полученное в установленном порядке Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.3. Гарантийный срок на ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи ОДС Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав ОДС, составляет 3 (три) года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче ОДС.

7.4. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или ОДС, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.6. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику ОДС, установленных разделом 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

7.7. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных:

- п. 4.1., 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ;
- п. 5.2.2., 5.2.3. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (штраф) в размере 0,1% от Цены настоящего Договора за каждое из нарушенных Участником условий;
- п. 5.2.4. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника стоимость восстановительных работ по приведению ОДС (Многоквартирного дома) в прежнее состояние, а также неустойку (штраф) в размере 50% от стоимости восстановительных работ либо неустойку (штраф) в размере 5% от Цены настоящего Договора.

7.8. 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.

7.9. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.10. 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.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

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

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на расчетный счет Участника.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

## 9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

9.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору в соответствии со ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обеспечивается залогом в порядке, установленном ст. ст. 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

#### 10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему 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).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

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

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. 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.

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

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

#### 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств.

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

11.3. 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 так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

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

11.5. Подписывая настоящий договор Участник, или лицо, действующее от имени Участника, дает согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств. Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

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

11.7. 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.

**Приложение № 1 – Описание ОДС и его размещение на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома**

#### 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. 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.

Застройщик	Участник
------------	----------

**ООО «Специализированный застройщик «СК  
Правый берег»**  
248000, г. Калуга, ул. Кутузова, д. 12  
ИНН 4027137049, КПП 402701001,  
Р/С 40702810322240007142,  
в Калужском отделении № 8608 ПАО Сбербанк  
г. Калуга  
К/С 30101810100000000612  
БИК 042908612

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **И.А. Студенников**



**Описание ОДС  
и его размещение на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома**

1. **Объект долевого строительства** (далее по тексту – **ОДС**) - квартира (жилое помещение), состоящая из \_\_\_\_ (\_\_\_\_) комнат, с \_\_\_\_ (\_\_\_\_) лоджи, расположенная в Многоквартирном доме в секции № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже, со строительным номером \_\_\_\_ (\_\_\_\_).
2. Планируемая площадь **ОДС** составляет \_\_\_\_ кв.м., состоящая из **общей площади квартиры** – \_\_\_\_ кв.м., в том числе площади помещений: гостиной – \_\_\_\_ кв.м., кухни – \_\_\_\_ кв.м., спальни - \_\_\_\_ кв.м. санузла – \_\_\_\_ кв.м., санузела \_\_\_\_ кв.м., коридора – \_\_\_\_ кв.м., и площади лоджии – \_\_\_\_ кв.м., (с применением понижающего коэффициента  $k = 0,5$ ).
3. Перечень работ, выполняемых на **ОДС**: устанавливается входная дверь металлическая, без глазка; выполняется разводка системы отопления, устанавливаются радиаторы; подводка силовой электрической сети осуществляется до квартиры, устанавливается распределительный щиток механизации накладного типа (закладные и прочие крепежные элементы не устанавливаются, разводка по квартире не выполняется); выполняется стояк канализации, на стояке монтируется отвод, устанавливается заглушка; прокладка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения осуществляется до коридора квартиры (в район входной двери), устанавливаются заглушки, разводка трубопроводов не выполняется, запорная арматура не устанавливается; устанавливаются автономные пожарные извещатели; стены санитарных узлов выполняются на всю высоту из пазогребневых плит; межкомнатные стены обозначаются из пазогребневых плит в один ряд (один кирпич), на высоту одной плиты (одного кирпича); отделочные работы не выполняются, на вытяжном отверстии вентиляционного стояка устанавливается решетка; внутренние квартирные двери не устанавливаются; окна, балконные двери из пластиковых профилей с двухкамерным стеклопакетом без подоконных досок и откосов, предусмотрено ветрозащитное остекление балкона (лоджии) из холодного алюминиевого профиля без утепления и герметизации примыканий, с установкой вентиляционной решетки под кондиционер; стяжка пола (в том числе пенофол) не выполняется.

**РИСУНОК 1: ПЛАН ОДС**

**РИСУНОК 2: ПЛАН ЭТАЖА С УКАЗАНИЕМ ОДС**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик	Участник
<p><b>ООО «Специализированный застройщик «СК Правый берег»</b>                      248000, г. Калуга, ул. Кутузова, д. 12                      ИНН 4027137049, КПП 402701001,                      Р/С 40702810322240007142,                      в Калужском отделении № 8608 ПАО Сбербанк                      г. Калуга                      К/С 30101810100000000612                      БИК 042908612</p> <p><b>Генеральный директор</b></p> <p align="center">_____ И.А. Студенников</p>	<p>_____</p>