

**ДОГОВОР  
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ**

город Смоленск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СМОЛАРТСТРОЙ» (ООО СЗ «СМОЛАРТСТРОЙ»), в лице директора Глазкова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и гражданин РФ \_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, зарегистрированный по адресу \_\_\_\_\_, далее по тексту «Участник долевого строительства», заключили настоящий договор на долевое участие в строительстве, приняв при этом следующие условия:

**I. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.**

1.1. Застройщик- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СМОЛАРТСТРОЙ», расположенное по адресу: 214020, Смоленская область, город Смоленск, улица Шевченко, дом 75, кабинет 3, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства(создание) многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Участник долевого строительства- физическое или юридическое лицо, которое обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.3. Стороны- Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий Договор.

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. Квартира- объект долевого строительства, а именно \_\_\_\_\_ комнатная квартира, расположенная на \_\_\_\_\_этаже, со строительным номером \_\_\_\_\_.

1.6. Цена договора- размер денежных средств, указанных в разделе III настоящего Договора.

1.7. Проектная площадь Квартиры- площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Объект долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ кв.м., с учетом площади лоджий/балконов с учетом коэффициента 0,5/0,3.

1.8. Общая приведенная площадь Квартиры – площадь Квартиры, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджий/балконов с учетом коэффициента 0,5/0,3.

1.9. Фактическая площадь Квартиры- сумма общей площади помещений Квартиры, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, в том числе лоджии/балконы с коэффициентом 0,5/0,3, которая определяется по окончании строительства Объекта долевого строительства на основании обмеров, проведенных уполномоченным государственным органом.

1.10. Депонент- владелец счета-Участник долевого строительства, осуществляющий оплату Цены договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления

Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу.

1.11. Счет эскроу – специальный счет, открываемый в уполномоченном Банке для учета и блокирования денежных средств владельца счета-Участника долевого строительства на период строительства Многоквартирного дома и последующей передачей Застройщику при исполнении им своих обязательств перед Участником долевого строительства.

1.12. Бенефициар – Застройщик, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и получивший в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» разрешение на строительство Многоквартирного дома.

1.13. Эскроу-агент- уполномоченный банк на открытие и обслуживание Счета эскроу на основании заявления Депонента на открытие счета и заключения договора счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их перечисления Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

1.14. Оферта- предложение о заключении договора счета эскроу в ПАО Сбербанк России.

1.15. Оференты – Застройщик и Участник долевого строительства, выражающие намерение заключить договор счета эскроу в ПАО Сбербанк России.

1.16. Акцептант – эскроу-агент, принявший оферту и заключивший договор счета эскроу.

## II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 9-ти этажный 44-х квартирный жилой дом ( далее- «Многоквартирный дом») по адресу: г.Калуга, ул. Майская,д.11 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение-

\_\_\_\_\_ (далее - Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

### **Основные характеристики Многоквартирного дома:**

- вид: *Многоквартирный дом;*
- назначение: *Жилое;*
- количество этажей: *10;*
- общая площадь: *2 852,32кв.метров;*
- материалы наружных стен: *монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов(кирпич, керамические камни, блоки и др.)*
- материалы поэтажных перекрытий: *монолитные железобетонные;*
- класс энергоэффективности: *B;*
- класс сейсмостойкости: *5 и менее баллов.*

### **Основные характеристики Квартиры:**

- план *Квартиры (Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);*
- назначение: *жилое помещение;*
- этаж \_ (\_\_\_\_\_);

- общая площадь: \_\_, \_\_ кв. м.;
- количество комнат: \_\_;
- площади комнат: \_\_, \_\_; \_\_, \_\_; \_\_, \_\_;
- площади помещений вспомогательного использования: \_\_, \_\_ кв. м.;
- площадь лоджии (балкона): \_\_\_\_\_, \_\_ квадратных метра, учитываемая с коэффициентом 0,5/0,3.;
- общая приведенная площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

*Площади указаны ориентировочно, поскольку к учету принимается площади по данным обмеров, проведенных уполномоченным государственным органом.*

Квартира передается Участнику долевого строительства в готовности согласно Приложению № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Помещения общественного назначения (нежилые) в состав Квартиры не входят, право собственности на такие помещения у Участника долевого строительства не возникает.

Общая площадь Квартиры состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджии (балкона).

2.2. Исходя из общей площади квартиры, а также площади лоджий/балконов, согласно данным, представленных уполномоченным государственным органом, произведенной в соответствии с действующими нормативами, стороны производят перерасчет в следующем порядке.

При увеличении общей площади Квартиры и(или) лоджии/балкона с учетом коэффициента 0,5/0,3 после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, вызванную увеличением общей площади Квартиры и (или) лоджии/балкона с учетом коэффициента 0,5/0,3, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения сведений, подтверждающих увеличение площади Квартиры, из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади и(или) балкона, указанной в п.2.1 настоящего Договора. Размер доплаты определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра, указанного в п.3.1 настоящего Договора, на разницу между общей площадью по проекту и общей площадью, определенной на основании данных технической инвентаризации.

При уменьшении общей площади Квартиры и (или) лоджии/балкона с учетом коэффициента 0,5/0,3 после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, вызванную уменьшением общей площади Квартиры и (или) лоджии/балкона с учетом коэффициента 0,5/0,3, в течение 30(тридцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, из расчета стоимости одного квадратного метра и общей площади, определяемыми в порядке, предусмотренном п. 3.1. Договора.

2.3. Застройщик обязуется передать указанную в пункте 2.1. квартиру Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее 30 июня 2022 года. Застройщик вправе досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

2.4. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик передает в собственность Участника долевого строительства вышеуказанную Квартиру на основании данного Договора, Акта приема-передачи и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.5. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона № 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 Российской Федерации».

2.6. Строительство Многоквартирного дома ведется на Земельных участках:

- с кадастровым номером 40:26:000003:3670, на праве собственности, государственная регистрация права 40:26:000003:3670-40/104/2020-2 от 15.06.2020г.;

- с кадастровым номером 40:26:000003:4724 на праве аренды, на основании: Разрешения на строительство № RU 40- 301000-806-2015 от 30.12.2015г., выдано на основании Постановления Городской Управы города Калуги от 30.12.2015г. № 17368-пи (с учетом изменений от 14.07.2020г. № 4894-пи).

Проектной декларации размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

### **III. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА.**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее по тексту- Цена Договора), определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.1. Договора и составляет сумму \_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора, указанную в п. 3.1. Договора в порядке, предусмотренном разделом IV Договора.

3.3. Цена Договора может быть изменена в случае если фактическая площадь Квартиры превысит или уменьшится относительно проектной площади квартиры в порядке, предусмотренном п. 2.2. Договора.

3.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, а также фактическая площадь лоджий(балконов) могут отличаться от проектных площадей, указанных в п.2.1.настоящего Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонение фактической площади Квартиры (в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону) считается Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

3.5. Стороны пришли к соглашению, что стоимость договора включает в себя компенсацию затрат, связанных со строительством Квартиры, в том числе на погашение кредитов, займов и процентов по ним, полученных Застройщиком на строительство многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира.

3.6. В стоимость Объекта долевого строительства не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

### **IV. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:  
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.

Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: ООО СЗ «Территория Строительства»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек

4.1.2. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5(пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, до «\_\_» \_\_\_\_\_ .

4.1.3. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 01.03.2022 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.4. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается

4.1.5. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, предоставленного Банку Застройщиком путем электронного документооборота;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства входящего в состав многоквартирного дома.

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

4.1.6. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.1.7. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу.

4.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту): - оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.3. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.4. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

## V. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

5.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета

эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участника долевого строительства) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника долевого строительства), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Участника долевого строительства) простой копии настоящего Договора.

5.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту):

- оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.3. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.4. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

## VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

### 6.1. Участник долевого строительства обязан:

А) не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору.

Б) до начала пуска отопления и подачи газа на котел пройти инструктаж и заключить договор с организацией по обслуживанию и эксплуатации газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку и оплату газа.

В) принять от Застройщика по акту приема-передачи в эксплуатацию квартиру в течение четырнадцати календарных дней с момента получения уведомления о завершении строительства.

В случае уклонения Участника долевого строительства для приемки квартиры и подписания акта приема-передачи в указанное в письменном уведомлении время Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, праве составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшем к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования.

Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 5 дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с уведомлением с описью вложения и уведомлением.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией. Пуск лифта осуществляется после инструктажа управляющей компанией всех жильцов подъезда. Следовательно, отсутствие газоснабжения и работы лифта не может служить основанием для не подписания Акта приема-передачи квартиры.

С момента передачи квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по ней. Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально своей доле жилья с момента подписания акта приема-передачи квартиры по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

Г) с момента приемки квартиры по акту приема-передачи в эксплуатацию возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели.

Д) в случае неисполнения Участником долевого строительства одного из подпунктов Б), Г) пункта 6.1. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры.

Е) эксплуатировать квартиру в соответствии с полученной инструкцией, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Участник долевого строительства с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Участником долевого строительства условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, гарантии прекращаются.

З) при изменении реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение трех дней уведомить надлежащим образом об этом Застройщика. В случае невыполнения данного условия Застройщик не несет ответственности за предоставление информации о вводе дома в эксплуатацию.

#### **6.2. Участник долевого строительства вправе:**

— осуществлять контроль по исполнению Застройщиком принятых на себя обязательств по договору.

**6.3.** Передача прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Участнику долевого строительства согласие на передачу прав и обязанностей, Участник долевого строительства обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить соответствующий документ о сверке третьему лицу для переоформления прав, и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Участника долевого строительства о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

Третье лицо (Новый Участник долевого строительства) обязано в течении 3 (Трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору уведомить застройщика, путем предоставления оригинала зарегистрированного Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору в адрес Застройщика.

#### **6.4. Застройщик обязан:**

- осуществить строительство в соответствии с проектом;
- соблюдать требования к качеству выполняемых работ;
- при возникновении объективных причин, вызвавших перенос срока ввода дома в эксплуатацию Застройщик вправе в одностороннем порядке установить новый разумный срок ввода дома в эксплуатацию и не позднее, чем за два месяца до истечения срока, установленного настоящим договором направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи дома Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить Банку Эскроу-агенту) скан –копию;

- при вводе дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты Цены договора Участником долевого строительства, предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на Объект;

- до заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Пункт 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

#### **6.5. Застройщик вправе:**

- расторгнуть договор участия в долевом строительстве при невыполнении обязательств участником долевого строительства, предусмотренных ч.ч.4,5 ст. 5, ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться указанным в настоящем договоре недвижимым имуществом, что указанная в пункте 1.1. квартира никому не продана, не заложена, под арестом не состоит, судебных споров о ней не имеется, свободна от прав третьих лиц.

7.2. В случае выполнения самим Участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приемки помещения Участником долевого строительства по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП препятствующие нормальной эксплуатации жилья.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Участник долевого строительства).



7.3. Гарантийный срок, в течение которого могут быть предъявлены претензии по качеству квартиры, составляет пять лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи квартир в данном Доме.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных изделий, элементов, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков приема квартиры (подпункт Г), пункта 6.1. Договора) по причинам, являющимся основанием применения статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации к Участнику долевого строительства, последний по истечению срока возмещает Застройщику фактические расходы по охране и содержанию квартиры, исходя из данных бухгалтерского учета Застройщика.

7.8. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством РФ. Претензионный порядок урегулирования споров является

обязательным для сторон. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий Сторонами не предусмотрен.

7.9. Условия договора разъяснены в полном объеме, Участник долевого строительства ознакомлен с проектом, проектной декларацией, с договором и полученной информацией согласен.

7.10. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых - для Участника долевого строительства, два - для Застройщика, один - для Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

## VIII. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

### ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«СМОЛАРТСТРОЙ»

Юридический адрес: 214020, г. Смоленск, ул.  
Шевченко, д.75, кабинет 3.  
Почтовый адрес: 214020, Смоленская область, город  
Смоленск, улица Шевченко, д.75, кабинет 3  
ИНН 6732128747, КПП 673201001  
ОГРН 1166733064475  
Банковские реквизиты: р/с 40702810510440001472  
Филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО) в  
г. Москве  
БИК: 044525411, к/с 30101810145250000411  
Телефон / факс: +7(4812) 244-889

Директор ООО СЗ «СМОЛАРТСТРОЙ»

\_\_\_\_\_ *Глазков В.И.*

### ДОЛЬЩИК:

\_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_ «\_» \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года, зарегистрированный по адресу

\_\_\_\_\_ Телефон: +7 \_\_\_\_\_