

ДОГОВОР N 0000-П15
участия в долевом строительстве

Город Калуга, двадцать пятое ноября две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Строймонтаж-С», зарегистрированное по адресу: 215800, РФ, Смоленская область, город Ярцево, улица Октябрьская, дом 8, ИНН 6727020882, далее именуемое "**Застройщик**", за которое на основании Доверенности, удостоверенной 23 августа 2017 года Струженковой Мариной Петровной, нотариусом Смоленского городского нотариального округа, зарегистрированной в реестре: № 4-7688, действует гр. **Манохин Николай Александрович, 22.11.1972 года рождения**, паспорт гражданина РФ 2911 464461, выдан 03.05.2011 года Отделом УФМС России по Калужской области в городе Обнинске, код подразделения 400-004, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Калужская область, г. Обнинск, проспект Ленина, д.26, кв. 18, с одной стороны, и гр. **Иванов Иван Иванович, 23.11.1957 года рождения**, паспорт гражданина РФ ХХ ХХ ХХХХХХ, выдан ХХ.ХХ.ХХХХ года Отделом внутренних дел Ленинского округа гор. Калуги, код подразделения 402-001, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Кирова, д. ХХ, кв. ХХ, действующий в своих интересах и от своего имени, с другой стороны, далее именуемая "**Участник долевого строительства**",

а вместе именуемые «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – *многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными реконструируемыми нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: **Калужская область, город Калуга, улица Пестеля, дом 15, 1 этап строительства***, расположенный на земельном участке площадью **4 129,00** кв.м с кадастровым номером **40:26:000300:1719** (Далее в Договоре Земельный участок), строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Количество этажей – 17, в том числе количество подземных этажей (подземная автостоянка) – 1;

Этажность – 16;

Общая площадь объекта (в соответствии с Проектной декларацией) – 8 077 кв.м;

Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки);

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности (энергосбережения) – В (высокий);

Класс сейсмостойкости – 6 баллов по карте В.

1.1.2. Объект долевого строительства - жилое (назначение) помещение (Квартира), находящееся в Доме и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в соответствии с **п. 5.2** настоящего Договора. Объект долевого строительства состоит из **двух жилых комнат**, будет находиться в Доме в **первой** секции на **шестом** этаже, строительный номер Объекта долевого строительства **26 (двадцать шесть)**. **Проектная общая приведенная площадь жилого помещения (объекта долевого строительства)** предварительно составляет – **65,9** кв. м, общая площадь жилого помещения (квартиры) – **63,52** кв.м, при этом жилая площадь (площадь комнат) – **30,5** кв. м, площадь кухни – **12,88** кв. м, санузел *раздельный*, площадь ванны – **3,41** кв.м, площадь туалета – **1,56**, площадь прихожей – **12,52** кв.м, площадь кладовки – **2,81** кв.м., площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) – **2,4** кв.м. **Проектная общая приведенная площадь жилого помещения** (Объекта долевого строительства), а также площади комнат и помещений вспомогательного использования могут быть уточнены после проведения обмеров БТИ (**фактическая общая приведенная площадь жилого помещения** (Объекта долевого строительства)).

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки, с коммуникациями, подведенными к кухне, санузлу, отопительная система монтируется полностью, ввод электрического кабеля в квартиру, без разводки, окна – металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами, с установкой подоконников, остекление лоджии, внутренние и наружные стены оштукатурены, без оштукатуривания межкомнатных стен и перегородок. полы-цементная стяжка, установка металлической входной двери

Расположение Объекта долевого строительства на этаже указано на поэтажном плане подъезда Дома, являющимся *Приложением № 1* к настоящему Договору.

(Примечание: Описание Объекта долевого строительства может изменяться в соответствии с изменениями, вносимыми в проектную документацию).

- 1.1.3.** Общее имущество – имущество в Доме, принадлежащее на праве общей долевой собственности Участнику долевого строительства и другим лицам, после государственной регистрации ими права собственности на Объект долевого строительства и определенное в соответствии с жилищным законодательством.
- 1.1.4.** Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.
- 1.1.5.** Закон (если не указано иное) - Федеральный закон 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».
- 1.1.6.** Проектная общая приведенная площадь жилого помещения (Объекта долевого строительства), состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии (лоджий) с понижающим коэффициентом 0,5 и определяется в соответствии с проектной документацией.
- 1.1.7.** Фактическая общая приведенная площадь жилого помещения (Объекта долевого строительства) – сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь лоджии (лоджий) с понижающим коэффициентом 0,5), которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Дом и Объект долевого строительства.

II. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 2.1.** При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:
- 2.1.1.** Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы, договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.
- 2.1.2.** Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:
- Постановление Городской Управы города Калуги № 1394-пи от 09.02.2015 г. «Разрешение на строительство RU40301000-083». Постановление Городской Управы города Калуги № 4061-пи от 02.04.2015 г. «О внесении изменения в постановление Городской Управы города Калуги от 09.02.2015 № 1394-пи. Постановление Городской Управы города Калуги № 3089-пи от 23.03.2016 г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № RU40301000-083 (постановление Городской Управы города Калуги от 09.02.2015 № 1394-пи (в редакции постановления Городской Управы города Калуги от 02.04.2015 № 4061-пи)). Постановление Городской Управы города Калуги № 8187-пи от 12.07.2017 «О внесении изменения в постановление Городской Управы города Калуги от 09.02.2015 № 1394-пи (в редакции постановлений Городской Управы города Калуги от 02.04.2015 № 4061-пи и от 23.03.2016 № 3089-пи (разрешение на строительство № RU40301000-083)).»;
 - Постановление Городской Управы города Калуги № 6961-пи от 04.07.2018 «О внесении изменения в постановление Городской Управы города Калуги от 09.02.2015 № 1394-пи (в редакции постановлений Городской Управы города Калуги от 02.04.2015 № 4061-пи и от 23.03.2016 № 3089-пи (разрешение на строительство № RU40301000-083-2015)).»;
 - оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом **собственности** Застройщика на земельный участок, предоставленный под многоквартирные жилые дома 6-12 этажей, на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.06.2017 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 03.07.2017 сделана запись государственной регистрации права № 40:26:000300:1719-40/001/2017-1;
 - иными документами, которые представлены в оригиналах или надлежаще заверенных копиях для ознакомления Участником долевого строительства.
- 2.1.1.** Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию и изменения в проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на интернет-сайте **ООО «Строймонтаж-С»** по электронному адресу <http://www.stm-s.ru>.
- 2.1.2.** Застройщиком наряду с залогом в качестве обеспечения исполнения обязательства перед Участником долевого строительства было выбрано страхование гражданской ответственности Застройщика. Застройщик в соответствии с требованиями ч. 30 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования, а также сведения о страховщике.
- 2.2.** Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщик предоставил ему для ознакомления все вышеуказанные документы.

- 2.3.** Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также право на получение и оформление объекта недвижимости в собственность, на дату заключения договора долевого участия в строительстве, не состоят под арестом, находятся в залоге у Калужского отделения № 8608 ПАО Сбербанк на основании Договора залога имущественных прав № 00100018/86083200-31 от 25.01.2018 г. в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00100018/86083200 от 25.01.2018 г. заключенному между Калужским отделением № 8608 ПАО Сбербанк и Застройщиком, иными правами третьих лиц - не обременены.

Застройщик обязуется не позднее 3 рабочих дней с даты поступления денежных средств от Участника долевого строительства, перечислить их Калужскому отделению № 8608 ПАО Сбербанк в счет погашения задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00100018/86083200 от 25.01.2018 г. в размере залоговой стоимости Объекта долевого строительства в размере 2 341 800 (два миллиона триста сорок одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек.

После погашения задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00100018/86083200 от 25.01.2018 г. в размере залоговой стоимости Объекта долевого строительства Калужским отделением № 8608 ПАО Сбербанк в течение 5 рабочих дней будет снято обременение с Объекта долевого строительства.

От Калужского отделения ПАО Сбербанк получено согласие на заключение настоящего договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с п. 2. ст. 15 Федерального закона от 30 декабря 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 на прекращение права залога на Квартиру с момента ее передачи Участнику.

Участнику известно, что право собственности Застройщика на земельный участок находится в залоге у Калужского отделения № 8608 ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № 00100018/86083200-и1 от 25.01.2018 г. (государственная регистрация ипотеки произведена 20.09.2017 г., номер регистрации 40:26:000030:114-40/001/2017-11) в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00100018/86083200 от 25.01.2018 г., заключенному между Калужским отделением № 8608 ПАО Сбербанк и Застройщиком

III. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, а также оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.
- 3.2.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с отделкой, коммуникациями и оборудованием, предусмотренными проектной документацией на Дом и настоящим договором в срок. Предусмотренный п. 8.2. настоящего Договора.
- 3.3.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

IV. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1.** Цена 1 (одного) квадратного метра проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и на момент заключения Договора составляет **55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек**. Стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) рассчитывается как произведение цены единицы проектной общей приведенной площади жилого помещения (Объекта долевого строительства) и проектной общей приведенной площади такого жилого помещения, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора. Цена договора составляет **3 492 700 (Три миллиона четыреста девяносто две тысячи семьсот) рублей 00 копеек** и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 90 % от цены договора и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10 % от цены договора. Цена договора изменяется в случае изменения фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в результате обмеров БТИ согласно п. 5.4 настоящего Договора.
- 4.2.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, уплачиваемая Участником долевого строительства в качестве цены по настоящему

договору, подлежит использованию Застройщиком для строительства (создания) Дома и (или) иных объектов недвижимости согласно проектно-сметной документации Застройщика, а также на выплату кредитов банков с учетом выплаты процентов по кредитам и иных расходов в целях, предусмотренных законодательством.

- 4.3. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, уплачиваемая Участником долевого строительства в качестве цены по настоящему договору, расходуется по усмотрению Застройщика. Перечень расходов, входящий в услуги Застройщика, включает в себя расходы, связанные с продажами объектов долевого строительства (расходы на рекламу и маркетинговую кампанию, вознаграждение выплачиваемое агентам и поверенным лицам, расходы, связанные с привлечением Участников долевого строительства), расходы на услуги банков по расчетно-кассовому обслуживанию, расходы на юридические услуги и другие коммерческие расходы.
- 4.4. В случае если после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию полученная от Участника долевого строительства сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства превысит фактические расходы (затраты) Застройщика на строительство 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.
- 4.5. Денежные средства как собственные, так и заемные, использованные Застройщиком на строительство Дома до привлечения денежных средств Участника долевого строительства возмещаются Застройщику из поступивших от Участника долевого строительства денежных средств по настоящему Договору.

V. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Участник долевого строительства производит оплату стоимости Объекта долевого строительства путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика (Общества с ограниченной ответственностью «Строймонтаж-С») либо путем внесения денежных средств в кассу Застройщика в размерах, в порядке и в сроки, указанные в **пункте 5.2.** Договора.
- 5.2. Оплата по договору осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств, в размере **3 492 700 (Три миллиона четыреста девяносто две тысячи семьсот) рублей 00 копеек** в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего договора.
- 5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства признается день фактической оплаты стоимости Объекта долевого строительства.
- 5.4. В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства отличается от проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной в **п. 4.1** настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания акта приема-передачи.

VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 6.1. Застройщик обязан:
 - 6.1.1. Обеспечить строительство Объекта долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц, выполнив все работы по строительству Дома, включая благоустройство прилегающей территории, в соответствии с настоящим Договором и Законом.
 - 6.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства.
 - 6.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору в соответствии с **п. 4.2-4.5** настоящего Договора.
 - 6.1.4. Застройщик с целью передачи Объекта долевого строительства обязуется после обмеров БТИ предоставить Участнику долевого строительства информацию о фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
 - 6.1.5. Сообщать Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или путем вручения уведомления лично под расписку об изменении своих реквизитов, необходимых Участнику долевого строительства для оплаты по настоящему Договору и отправки предусмотренных настоящим Договором сообщений (уведомлений, претензий) в течение 5 рабочих дней с даты такого изменения.

VII. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- 7.1.1.** Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.
- 7.1.2.** После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, совершить действия по принятию Объекта долевого строительства согласно **п. 8.3.2, 8.3.3, 8.5, 8.6, 8.8** настоящего Договора.
- 7.1.3.** После получения от Застройщика информации о фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения указанной информации явиться в офис Застройщика для окончательных взаиморасчетов и оплаты разницы между проектной и фактической общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, в случае ее увеличения согласно **п. 5.4.** настоящего Договора.
- 7.1.4.** При изменении наименования или ФИО, почтового адреса, контактного телефона / факса, указанных в реквизитах настоящего Договора, уведомить Застройщика в течение 5 рабочих дней с даты такого изменения по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением или путем вручения уведомления лично под расписку.
- 7.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- При уступке Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Застройщика не позднее 5 рабочих дней с момента государственной регистрации уступки и передать Застройщику один экземпляр Договора уступки.
- 7.3.** Участник долевого строительства вправе требовать передачи объекта недвижимости в сроки и порядке, установленные договором и законом.

VIII. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому обеими сторонами, после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в соответствии с **п. 5.2** настоящего Договора. При этом в акте приема-передачи указывается фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5, определенная в соответствии с обмерами БТИ согласно техническому паспорту.
- 8.2.** Застройщик при условии оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в соответствии с **п. 5.2** настоящего Договора обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в период с (не позднее) *30 апреля 2019 года* (срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) и до (не позднее) *30 июня 2019 года* (окончательный срок передачи и принятия Объекта долевого строительства).
- 8.3.** Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в следующем порядке:
- 8.3.1.** Застройщик обязуется сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, направив ему письменное уведомление по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или путем вручения уведомления лично под расписку.
- 8.3.2.** Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика (**п. 8.3.1** настоящего Договора) обязуется прибыть в офис Застройщика и приступить к принятию Объекта долевого строительства.
- 8.3.3.** В течение 8 (восьми) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика (**п. 8.3.1** настоящего Договора) Участник долевого строительства в случае отсутствия претензий к Объекту долевого строительства обязуется подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства, либо направить Застройщику обоснованную претензию о невозможности его подписания.
- 8.3.4.** Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания акта приема-передачи произвести окончательные взаиморасчеты по фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по обмерам БТИ согласно **п. 5.4** настоящего Договора.
- 8.3.5.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный **п. 8.3.3** настоящего Договора срок Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев с момента направления Участнику долевого строительства уведомления, указанного в **п. 8.3.1** настоящего Договора.

- 8.4.** Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, указанного в **п. 8.2** настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с учетом его фактической общей приведенной площади, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, Участник долевого строительства, в соответствии с **п. 7.1.4** настоящего Договора, несет все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении своего наименования или ФИО, почтового адреса, контактного телефона / факса, указанных в реквизитах настоящего Договора.
- 8.5.** Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика (**п. 8.4** настоящего Договора) обязуется прибыть в офис Застройщика и приступить к принятию Объекта долевого строительства.
- 8.6.** В течение 8 (восьми) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика (**п. 8.4** настоящего Договора) Участник долевого строительства в случае отсутствия претензий к Объекту долевого строительства обязуется подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 8.7.** Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания акта приема-передачи произвести окончательные взаиморасчеты по фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по обмерам БТИ согласно **п. 5.4** настоящего Договора.
- 8.8.** Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к переданному Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика (**п. 8.4** настоящего Договора) обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи.
- 8.9.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного **п. 8.8** настоящего Договора) Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев по истечении окончательного срока передачи и принятия Объекта долевого строительства, указанного в **п. 8.2** настоящего Договора).
- 8.10.** С момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного **п. 8.9** и **п. 8.3.5** настоящего Договора, к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также бремя расходов на содержание и ремонт Объекта долевого строительства и Общего имущества, а также расходов на оплату коммунальных услуг и энергоресурсов.
- Участник долевого строительства оплачивает расходы (возмещает затраты) Застройщику в соответствии с действующими тарифами и нормативами, пропорционально доле в праве общей долевой собственности и (или) в соответствии с фактическим потреблением. Участник долевого строительства обязан оплатить выставленный ему счет / квитанцию на оплату (возмещение) указанных в настоящем пункте затрат (расходов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета / квитанции от Застройщика или уполномоченного им лица.
- Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения (уведомления), предусмотренного **п. 8.3.1** или **п. 8.4** настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с его отсутствием по адресу.
- 8.11.** В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, согласно **п. 8.3.5** и **п. 8.9** настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право в судебном порядке обязать Участника долевого строительства оплатить (возместить) понесенные Застройщиком или уполномоченным им лицом затраты / расходы, связанные с содержанием, ремонтом Объекта долевого строительства и Общего имущества, а также расходы на оплату коммунальных услуг и энергоресурсов.
- При этом, компенсация указанных затрат / расходов осуществляется с момента истечения восьмидневного срока, предназначенного для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства после отправки Застройщиком сообщения (уведомления) о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, согласно **п. 8.3.3** и **п. 8.6** настоящего Договора, а в случае неполучения Участником долевого строительства

указанного сообщения (уведомления) от Застройщика по независящим от Застройщика обстоятельствам – с момента истечения 10 (десяти) рабочих дней с момента получения отделением почтовой связи по адресу Участника долевого строительства указанного сообщения (уведомления) от Застройщика.

- 8.12.** В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 8.13.** В случае направления Застройщиком предложения, указанного в п. 8.12 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется подписать указанное в данном пункте дополнительное соглашение о продлении срока передачи Объекта долевого строительства при соблюдении со стороны Застройщика всех предусмотренных законом процедур для такого продления или направить Застройщику мотивированный отказ от подписания такого соглашения. В случае игнорирования данного предложения или отказа от подписания дополнительного соглашения Участником долевого строительства, Застройщик сохраняет за собой право в соответствии с положениями статьи 451 Гражданского Кодекса РФ обратиться в суд с исковыми требованиями о понуждении Участника долевого строительства к заключению соглашения о переносе срока передачи Объекта долевого строительства и о компенсации Участником долевого строительства судебных издержек, понесенных Застройщиком. Указанные в настоящем пункте действия Застройщик может совершить только после исполнения требований, изложенных в части 3 статьи 6 Закона. Указанные в настоящем пункте действия Застройщик не имеет права совершать, в случае если срок завершения строительства увеличился по вине Застройщика.
- 8.14.** При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

IX. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

- 9.1.** Фактом, свидетельствующим о надлежащем качестве Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.
- 9.2.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в настоящем пункте договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В случае невыполнения в разумный срок Застройщиком требований об устранении недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков, указанных в требовании. При этом, условия настоящего пункта Договора не исключают иной порядок требований, установленный действующим законодательством, в случае соответствующего выбора Участника долевого строительства.
- 9.3.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

X. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

- 10.1.** Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 10.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.
- 10.3.** Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, действующим на момент его заключения.
- 10.4.** Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.
- 10.5.** Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно, о том, что в соответствии с **частями 4 и 5 статьи 5** Закона в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и Участником долевого строительства допущена просрочка внесения такого платежа в течение более чем два месяца или в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, и Участником долевого строительства допущено систематическое нарушение сроков внесения таких 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, то эти обстоятельства являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, установленном **п. 10.6.** настоящего договора.
- 10.6.** В случае просрочки оплаты стоимости Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, указанной в **п. 10.5.** настоящего договора Застройщик направляет в адрес Участника долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по оплате цены договора. В случае если по истечении 30 дней с момента направления указанного предупреждения Участник долевого строительства не погасит задолженность, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о расторжении настоящего договора. Договор считается расторгнутым со дня направления такого уведомления.
- 10.7.** В случае одностороннего расторжения договора в соответствии с **п. 10.6.** настоящего договора, Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) дней с даты такого расторжения вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора. При этом Застройщик сохраняет за собой право взыскать неустойку (пени) с Участника долевого строительства в размере, предусмотренном **п. 12.2.** настоящего договора.

XI. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 11.1.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
- 11.2.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (до судебный) порядок разрешения спора. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
- 11.3.** Всю корреспонденцию относительно исполнения настоящего Договора, включая уведомления / сообщения, замечания / претензии, адресованные Застройщику, Участник долевого строительства обязуется направлять в письменном виде по адресу ООО «Строймонтаж-С», указанному в реквизитах настоящего Договора.

XII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 12.1.** Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 12.2.** В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным законодательством по вине Участника долевого строительства, последний обязан выплатить 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.
- 12.3.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.
- 12.4.** Застройщик, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательство при исполнении договора, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при

данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

ХIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 13.2.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 13.3.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он приобретает тот Объект долевого строительства, который намерен был приобрести, ему понятны условия договора, до него доведена вся необходимая информация о стоимости услуг, порядке оплаты иных существенных условиях договора.
- 13.4.** В случае изготовления технического паспорта и (или) технического плана на Объект долевого строительства непосредственно самим Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется оплатить (возместить) понесенные или будущие затраты (расходы) Застройщика на изготовление технического паспорта и (или) технического плана, заказываемого на Объект долевого строительства при предъявлении (последующем предъявлении) Застройщиком подтверждающих документов.
- 13.5.** Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, таких как фамилия, имя и отчество, адрес паспортные данные и иные персональные данные, обработка которых необходима в ходе выполнения предмета настоящего договора.
- 13.6.** Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр Участнику долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.
- 13.7.** Перечень приложений к настоящему Договору:
1) Приложение № 1 – поэтажный план секции Дома.

ХIV. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ОБЩЕСТВО

С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СТРОЙМОНТАЖ-С»

Юридический и почтовый адрес: 215800, г Ярцево,
Смоленская область, ул. Октябрьская, д.8
ИНН 6727020882, КПП 672701001
Банк: Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк
г.Калуга
р/с 40702810622240002834
к/с 3010181010000000612,
БИК 042908612

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гр. Иванов Иван Иванович

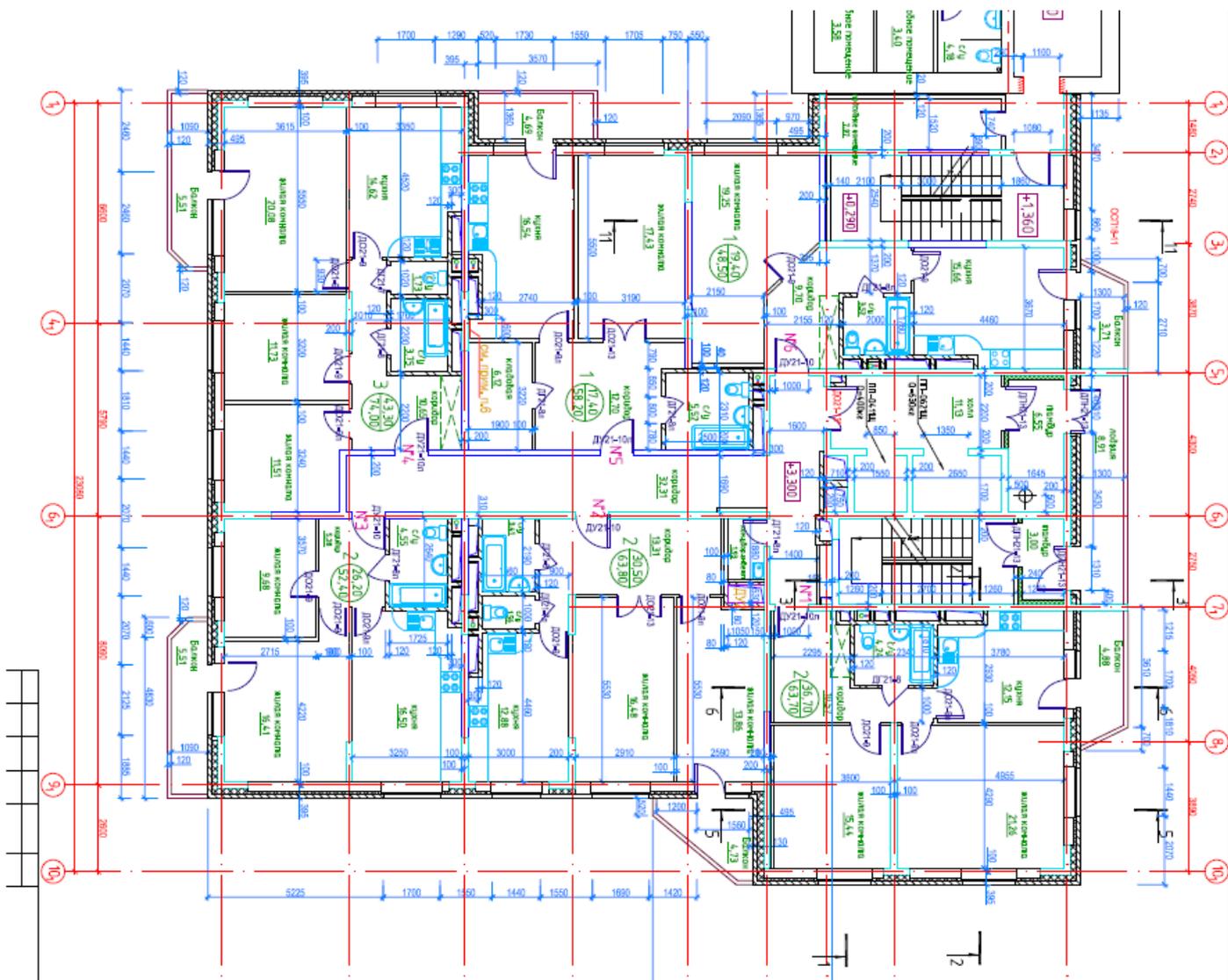
XX.XX.19XX года рождения,
паспорт гражданина РФ XX XX XXXXXX,
выдан XX.XX.XXXX года Отделом внутренних
дел Ленинского округа гор. Калуги, код
подразделения 402-001, зарегистрирован по
месту жительства по адресу: Калужская
область, г. Калуга, ул. Кирова, д. XX, кв. XX.
Телефон:

И.И. Иванов

Н.А. Манохин

за которое на основании Доверенности, удостоверенной 23
августа 2017 года Струженковой Мариной Петровной,
нотариусом Смоленского городского нотариального округа,
зарегистрированной в реестре: № 4-7688

Приложение № 1
К договору № 0000-П15 участия в долевом строительстве от 25.11.2017 г.



ЗАСТРОЙЩИК

ОБЩЕСТВО

С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙМОНТАЖ-С»

Юридический и почтовый адрес: 215800, г Ярцево,
Смоленская область, ул. Октябрьская, д.8
ИНН 6727020882, КПП 672701001
Банк: Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк
г.Калуга
р/с 40702810622240002834
к/с 3010181010000000612,
БИК 042908612

Н.А. Манохин

за которое на основании Доверенности, удостоверенной 23
августа 2017 года Струженковой Мариной Петровной,
нотариусом Смоленского городского нотариального округа,
зарегистрированной в реестре: № 4-7688

УЧАСТНИК

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гр. Иванов Иван Иванович

XX.XX.19XX года рождения,
паспорт гражданина РФ XX XX XXXXXX,
выдан XX.XX.XXXX года Отделом внутренних
дел Ленинского округа гор. Калуги, код
подразделения 402-001, зарегистрирован по
месту жительства по адресу: Калужская
область, г. Калуга, ул. Кирова, д. XX, кв. XX.
Телефон:

И.И. Иванов