

**ДОГОВОР № ___/___ - 19(3) участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома**

г. Калуга

«__» ____ 20__ года.

Общество с ограниченной ответственностью «Белорусский дом» (ООО «Белорусский дом»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Директора Дмитриева Павла Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Именуемый (-ая) в дальнейшем Участник долевого строительства «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (в редакции ФЗ от 18.07.2006 №111-ФЗ, от 16.10.2006 №160-ФЗ, от 17.07.2009 г. №147-ФЗ, от 17.06.2010 г. №119-ФЗ) «Об участии, в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - ФЗ № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Строительство ведется на земельном участке с кадастровым № 40:26:000395:2884, расположенном на землях населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома 13-17 этажей и выше. Местонахождение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, ул. Анненки. Принадлежащий ООО «Белорусский дом» на основании Договора аренды № 864/16 от 08.11.2016 г. находящегося в государственной собственности земельного участка для строительства многоквартирного дома 13-17 этажей и выше», зарегистрированного в Управлении Росреестра по Калужской области 21.11.2016г. №40-40/001-40/001/060/2016-1370/2.

- Разрешение на строительство № RU 40-301000-742-2016 утвержденное постановлением № 16174-пи от 29.12.2016 г. выдано Городской Управой г. Калуги на строительство объекта «Комплекс жилых домов. 2 этап – жилой дом № 3, № 4 по адресу: г. Калуга, ул. Анненки». 19-ти этажный жилой дом, количеством секций – 1 шт., количеством квартир – 126 шт.

- Постановление Городской Управы города Калуги №953-пи от 05.02.2018 «о присвоении адреса объектам недвижимости, расположенном в г.Калуга по ул. Анненки».

- Постановление Городской Управы города Калуги №4414-пи от 08.05.2019 «о внесении изменения в постановление Городской Управы города Калуги №16174-пи от 29.12.2016».

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

2. Термины и определения

2.1. Объект недвижимости – «Комплекс жилых домов. 2 этап - жилой дом № 3», расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Анненки, д. 40, корп.1.

2.2. Объект долевого строительства – **квартиры**, указанные в п 3.1. настоящего Договора подлежащие передаче Участнику долевого строительства (Дольщику), которые входят в состав указанного в пункте 2.1. настоящего Договора Объекта недвижимости, а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, **которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.**

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

2.4. Проектная площадь квартиры - общая площадь всех частей квартиры, включая

площадь балконов и лоджий (с учетом понижающего коэффициента - 0,5).

3. Предмет договора

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

- **Двухкомнатную квартиру** (далее - Квартира), расположенную на _ этаже, секция № 1, строительный номер _, общей площадью _____ кв.м.:

- комнаты 2, _____ кв. м./_____ кв. м.,

- помещений вспомогательного использования 5, _____ кв. м.(кухня) /_____ кв.м. (прихожая)/_____ (коридор) /_____ кв.м. (туалет) /_____ кв.м. (ванная).

-лоджия 1, _____ кв. м.,

- **Однокомнатную квартиру** (далее - Квартира), расположенную на _ этаже, секция № 1, строительный номер _, общей площадью _____ кв.м.:

- комната 1, _____ кв. м.,

- помещений вспомогательного использования 5; _____ кв. м.(кухня) /_____ кв.м. (прихожая)/ _____ (коридор) /_____ кв.м. (туалет) /_____ кв.м. (ванная).

-лоджия 1; _____ кв. м.,

- **Трехкомнатную квартиру** (далее - Квартира), расположенную на _ этаже, секция № 1, строительный номер _, общей площадью _____ кв.м.:

- комнаты 3, _____ кв. м./_____ кв. м./_____ кв. м.,

- помещений вспомогательного использования 6, _____ кв. м.(кухня) /_____ кв.м. (прихожая)/_____ (коридор) /_____ кв.м. (туалет) /_____ кв.м. (ванная)/ _____ кв.м. (кладовка).

-лоджия 1, _____ кв. м.,

в жилом доме по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Анненки, д. 40, корп. 1 (далее по тексту - «Квартиры»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанные квартиры по акту приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Застройщик осуществляет следующие строительно-монтажные работы на объекте:

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

В стоимость квартиры входит:

- установка входной двери (ДВП) с замком;

- установка оконных блоков с использованием стеклопакета;

- установка балконных блоков с использованием стеклопакета (дверь балкона), остекление лоджий и балконов;

- установка запорной арматуры оконных и балконных блоков (выдается при передаче Квартиры);

- установка наружных оконных сливов из оцинкованной стали;

- монтаж приборов отопления (отечественного производства), включая регуляторы температуры отопительной системы;

-монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой отвода с краном для возможности подключения санитарных приборов, устанавливаемых на кухне, туалете и ванной комнате, тепло -, водо - счетчики выдаются при передаче Квартиры;

- монтаж стояков канализации из труб с установкой тройника для подключения санитарных приборов, устанавливаемых на кухне, ванной комнате и туалете;

- масляная окраска дверных блоков (входных);

- монтаж электропроводки согласно проекту с установкой электросчетчика, (электроплиты не

устанавливаются);

- прокладка проводов радио, телефона, ТВ до лестничной площадки.

3.3. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанные в п.3.1 Квартиры, Участник долевого строительства (Дольщик) принимает на себя и осуществляет самостоятельно.

3.4. Застройщик вправе образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п.1.2. договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.2 договора без согласования с Участником долевого строительства, в порядке, соответствующем законодательству РФ. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2 договора, согласен на передачу данного земельного участка в субаренду путем заключения договора субаренды, так же на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник долевого строительства подтверждает, что получение Застройщиком согласия участника долевого строительства на заключение договора субаренды, образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, не требуется.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору с государственной регистрацией такого дополнительного соглашения о внесении изменений связанных с образованием новых земельных участков из земельного участка, оформленное по форме Застройщика. Форма такого соглашения должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика. При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога - земельный участок, сформированный непосредственно под Многоквартирным жилым домом, в котором будет расположен Объект долевого строительства.

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

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Дольщиком) Застройщику, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере, указанном п.4.1.1. настоящего Договора.

4.1.1. Общий объем финансирования строительства Участником долевого строительства на момент заключения договора составляет _____ (_____) **рублей**, исходя из общей площади помещений _____ **кв.м.** (с учетом площадей, лоджий, веранд, балконов, террас (с учетом понижающего коэффициента - 0,3 для балконов, - 0,5 для лоджии), из расчета _____ (_____) **рублей за 1 кв. м**, в том числе 7 % на оплату услуг Застройщика.

4.2. Стороны устанавливают, что сумма возмещения затрат на строительство Объекта недвижимости, указанная в п. 4.1.1., включает пропорционально проектной площади Квартиры затраты Застройщика связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта недвижимости, работ и услуг (в том числе технический надзор), включая аренду земли, необходимой для строительства Объекта недвижимости, благоустройство прилегающей территории, в

результате которых Объект недвижимости будет принят в эксплуатацию, а также затраты на осуществление действий, предусмотренных Договором аренды № 864/16 от 08.11.2016 г. находящегося в государственной собственности земельного участка для строительства многоквартирного дома 13-17 этажей и выше», зарегистрированного в Управлении Росреестра по Калужской области 21.11.2016г. №40-40/001-40/001/060/2016-1370/2.

4.3. Стороны признают, что также возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости (оплата услуг Застройщика) включает в себя производство рекламной, брошюрной продукции, аренда техники и автомобилей, аренда офисов, жилых и нежилых помещений, необходимых для работы персонала Застройщика.

4.4. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

Оплата производится в следующем порядке:

4.4.1. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

Оплата производится в следующем порядке:

4.4.2. Сумма в размере _____ (_____) рублей, оплачивается с рассрочкой в срок до конца 4 квартала 2020 года после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

4.4.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате суммы указанной в п.4.1.1. настоящего Договора могут быть исполнены (прекращены) полностью или частично путем проведения зачета встречных однородных требований.

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

4.6. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участнику долевого строительства, в соответствии с паспортом на квартиру, выданным Калужским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ».

4.7.1. В случае если общая площадь квартиры и/или балконов/лоджий окажется по данным Калужского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» отличной от площади указанной в п. 3.1 настоящего договора, Стороны обязуются произвести перерасчет компенсируемых Застройщику затрат на строительство Объекта (п.4.1). Расчет стоимости разницы между фактической и проектной площадью квартиры с учетом балконов/лоджий осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра проектной площади квартиры, указанной в п. 4.1.1. настоящего Договора.

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

4.7.3. Общая площадь, а соответственно и цена договора не может быть изменена в том случае, если в результате отделочных работ, производимых Участником долевого строительства, общая площадь квартиры была уменьшена.

5. Окончание строительства

5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в _____ квартале 20__ года и передать квартиру Участникам долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства

осуществляется по акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию при условии полной оплаты цены договора.

5.3. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

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

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к принятию квартиры по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры.

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

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

6. Обязанности сторон

6.1. Застройщик обязан:

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

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

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

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

6.2. Участник долевого строительства (Дольщик) обязан:

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

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

либо процентов и штрафных санкций.

6.2.3. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, по требованию Участников долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срок устранения их Застройщиком. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участники долевого строительства или его представитель на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры.

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

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

6.2.5. С момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры, до момента передачи жилого дома на баланс эксплуатирующей организации, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, оплатить услуги по содержанию квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. эксплуатирующей организации или товарищества собственников жилья.

6.2.6. Не производить перепланировку квартиры, изменения конструктивных элементов квартиры, строительные, отделочные (в том числе «чистовую отделку») и иные виды работ в квартире, в том числе не производить замену входной двери, до регистрации права собственности, на квартиру до момента окончания гарантийного срока на объекты водо- и теплоносителей самостоятельно не изменять конструкцию указанных объектов. По окончании срока действия договора и оформления права собственности на Объект долевого строительства, собственник вправе производить какие-либо переустройства (перепланировки) жилого помещения только в порядке, установленном законодательством РФ.

6.2.7. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или осуществлено производство указанных в пункте 6.2.6. настоящего Договора работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 5 (пяти) дневный срок со дня получения соответствующего требования Застройщика обязан вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены, указанной в 4.1.2. настоящего Договора.

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

Под убытками Застройщика применительно к данному пункту стороны Договора обоюдно и добровольно согласились понимать стоимость восстановительных работ произведенных Застройщиком в целях, приведения Объекта в первоначальное состояние.

При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7. Ответственность сторон

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

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

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

8. Гарантии качества

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

8.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня подписания сторонами акта приема-передачи квартиры при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.

Гарантийный срок, установленный для Объекта долевого строительства, не распространяется на техническое, инженерное, сантехническое, электрическое оборудование, гарантийный срок на которое составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания Сторонами Акта приема - передачи квартиры.

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

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

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

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

9. Уступка прав требований по договору

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

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

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

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

10. Срок действия, расторжение и изменение договора

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

10.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ №214-ФЗ.

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

11. Обеспечение исполнения обязательств по договору

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства земельный участок указанный в п.1.2. настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве собственности, право аренды на земельный участок указанный в п.1.2. настоящего Договора и строящиеся на этих земельных участках многоквартирный жилой дом указанный в пункте 2.1. настоящего Договора.

11.2. С момента подписания Сторонами передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства (квартиры) право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11.3. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом 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".

11.4. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по строительству, сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома и передаче Участникам долевого строительства жилых помещений в счет сделанных ими инвестиций Застройщик заключает договор поручительства.

11.5. Поручитель и Застройщик несут перед Дольщиками субсидиарную ответственность по обязательству Застройщика по передаче жилого помещения по договору долевого участия (ДДУ) в размере цены ДДУ, но не менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче Дольщику, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на

приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора поручительства. Поручитель отвечает перед Дольщиками в том же объеме, что и Застройщик, включая предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени).

Основанием ответственности Поручителя является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по ДДУ, признанное в установленном законе порядке.

11.6. Обеспечение поручительством банка гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

11.7. Страховым случаем являются неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решение суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со [статьей 14](#) 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";

2) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

11.7.1. Дольщики, после того как Застройщик просрочил исполнение обязательств, направляют в адрес Поручителя заявление о неисполнении (ненадлежащем исполнении) Застройщиком обязательств по ДДУ, содержащему требование платежа по Договору с расчетом размера такого платежа.

Заявление с требованием платежа по настоящему Договору, в письменной форме, должно быть направлено Поручителю по адресу, указанному в разделе 4. настоящего Договора поручительства, с приложением копии(й) документов, подтверждающих невыполнение/ненадлежащее выполнение Застройщиком обязательств по ДДУ, а также расчетом убытков.

Поручитель отказывает в удовлетворении требований Дольщикам, если заявление с требованием платежа по настоящему Договору, указанное в п. 2.1 Договора, будет предъявлено Поручителю по окончании срока действия Договора.

Требование Дольщиков должно быть исполнено Поручителем в течение 10 (десяти) банковских дней после поступления от Дольщиков документов, указанных в п. 2.2 Договора. Обязательство Поручителя по выплате суммы по настоящему Договору считается исполненным надлежащим образом с момента зачисления денежных средств на личные р/счета Дольщиков, указанных в соответствующих заявлениях.

11.8. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщик довел до сведения Участникам долевого строительства условия договора поручительства и сведения о Поручителе, обеспечивающего исполнение обязательств Застройщика перед Участником.

11.9. Расторжение или досрочное прекращение договора поручительства не освобождает Поручителя оплачивать Дольщикам ущерб в соответствии с условиями ответственности в полном объеме. В случае расторжения или досрочного прекращения договора поручительства Поручитель и Застройщик обязаны уведомить об этом Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней.)

12. Заключительные положения

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

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

12.3. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

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

12.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение №1 – план секции с квартирой №__ на одном листе;

Приложение №2 – план секции с квартирой №__ на одном листе;

Приложение №3 – план секции с квартирой, №__ на одном листе.

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Белорусский дом»

248008, г. Калуга, ул. Тарутинская, д. 231,

корп. 7, пом. 3.

ИНН 4029054278

КПП 402901001

ОГРН 1164027053190

к/с 30101810100000000748

р/с 40702810900000000703

БИК 042908748

в ООО КБ «Калуга»

г. Калуга.

Дольщик:

Директор

ООО «Белорусский дом»

_____/Дмитриев П.А./

м.п.