

## Договор участия в долевом строительстве № -А2-2022

г. Калуга

«\_\_» \_\_\_\_ 2022 г.

ООО «Специализированный застройщик «Перспектива», в лице директора Кирюшкина Владимира Юрьевича, действующего на основании Устава, от имени которого по доверенности 40 АВ 0330968 от 10 июля 2019 г.. удостоверенной Зеленковой Ларисой Анатольевной, нотариусом г. Калуга, зарегистрированной в реестре за № 40/19-н/40-2019-5-478 действует технический директор ООО «Специализированный застройщик «Перспектива» Волик Евгений Петрович, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и \_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется построить своими силами или с привлечением третьих лиц Жилой дом, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленным настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1 **Жилым домом** по настоящему договору является: «Многоквартирный кирпичный 9-этажный жилой дом по адресу: г. Калуга, 3-й Академический проезд» со следующими основными характеристиками:

- вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный дом;
- назначение объекта – жилое;
- этажность – 9 (количество этажей – 10, в т. ч. подземных этажей - 1);
- общая площадь жилого дома – 9883,1 кв. м.;
- площадь квартир – 5974,0 кв. м.;
- площадь квартир (с учетом лоджий с  $k=0,5$ ) – 6255,7 кв. м.
- материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (силикатный кирпич);
- материал перекрытий – сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности – В+ (высокий);
- сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

1.1.2 Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000384:7715

1.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Собственность на земельный участок кадастровый номер 40:26:000384:7715, площадь 4831 кв. м., запись в ЕГРП о регистрации № 40:26:000384:7715-40/104/2021-3 от 13.08.2021 г.;
- Разрешение на строительство № RU40-301000-060-2021 на основании Постановления Городской Управы города Калуги № 12040-пи от 21.12.2021 г.;
- Проектная декларация № 40-000344 от 07.02.2022 г., размещена в ЕИЖС на сайте наш.дом.рф и на сайте застройщика [www.novostroyka-kaluga.ru](http://www.novostroyka-kaluga.ru).

Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве:

- размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 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 РФ»

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией. Участнику понятно содержание данного документа.

1.4. **Объектом долевого строительства** является жилое помещение со следующими характеристиками:

<b>Квартира №</b>	
Подъезд №	
Этаж №	
Количество комнат (шт.)	
<b>Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных</b>	
Общая комната (кв.м.)	
Спальня (кв.м.)	
Спальня (кв.м.)	

Кухня (кв.м)	
Прихожая (кв.м)	
Ванная (кв.м)	
С/у (кв.м)	
Кладовая (кв.м)	
<b>Общая площадь (кв.м.)</b> – сумма площадей всех помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий	
Площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 (кв.м.)	
<b>Общая приведенная площадь объекта долевого строительства (кв.м.)</b> – сумма общей площади и площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5	

Стороны согласились, что **Общая приведенная площадь объекта долевого строительства**, указанная в п. 1.4. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (определенной по данным обмеров организации, осуществляющей техническую инвентаризацию). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства передаётся также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая коммуникации. Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

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

1.5. Срок окончания строительства 4 квартал 2023 г. Застройщик обязуется передать по акту приема-передачи объект долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию не позднее 21 апреля 2024 года при условии 100% оплаты последним объектом в соответствии с условиями настоящего Договора. Застройщик имеет право на досрочную передачу Объекта долевого строительства.

Под 100% оплатой Объекта долевого строительства в рамках настоящего Договора Стороны понимают оплату Участником долевого строительства Цены Договора, установленной в соответствии с п.2.1 настоящего Договора, и, с учетом корректировки указанной в п. 2.4 настоящего Договора.

1.6. В случае если строительство Объекта долевого строительства или ввод его в эксплуатацию или передача Участнику долевого строительства не могут быть осуществлены в предусмотренный Договором срок по объективным причинам Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующее Уведомление с указанием нового срока и предложением об изменении договора. Такое изменение осуществляется сторонами путем подписания дополнительного соглашения к данному Договору и подлежит государственной регистрации.

1.7. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства Жилого дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 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 РФ».

1.8. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией (стадия «Рабочий проект»), в следующем состоянии и комплектации:

- к Объекту долевого строительства подведены холодное водоснабжение, канализация, газ и электроэнергия;
- выполнена «черновая» штукатурка кирпичных стен без выравнивания (Примечание: имеется ввиду штукатурка капитальных кирпичных стен и перегородок цементно-известковым раствором, без установки "маяков", без затирки швов в плитах перекрытий, без оштукатуривания оконных и дверных откосов и санузлов, требующая в дальнейшем при выполнении отделочных работ нанесения дополнительного выравнивающего слоя);
- выполнена «черновая» цементная стяжка полов (кроме лоджии) (Примечание: имеется ввиду устройство цементной стяжки, для прикрытия всех инженерных коммуникаций, проходящих в полах толщиной не менее 50 мм, без установки "маяков", требующая при выполнении в дальнейшем отделочных работ нанесения дополнительного выравнивающего слоя);
- установлена технологическая (деревянная) входная дверь с замком;
- установлены оконные и балконные блоки ПВХ с двухкамерными стеклопакетами и с микропроветриванием без установки клапанов, без установки подоконников, без оштукатуренных и отделанных внутренних и наружных откосов, с установленными наружными отливами на окнах, за исключением выходящих на лоджии;
- остеклении лоджии не предусмотрено, при необходимости выполняется собственником;

- выполнена разводка сетей внутреннего электроснабжения, установлена электротехническая арматура, светильники не устанавливаются;
- установлены стояки холодного водоснабжения с запорной арматурой и регулятором давления (с 1 по 5 этажи);
- установлены счетчики потребления воды, электроэнергии и газоснабжения;
- установлено газовое оборудование (без установки газовой плиты);
- проведена разводка системы отопления с установкой отопительных радиаторов и коллекторов лучевой разводки без прокладки трубопроводов горячего водоснабжения, без установки полотенцесушителя;
- установлен канализационный стояк с тройником и заглушкой;
- выполнено технологическое (временное) подключение холодного водоснабжения к газовому котлу;
- отделка потолков в жилых помещениях не предусмотрена проектом;
- установка межкомнатных дверей не предусмотрена проектом;
- установка сантехнических приборов не предусмотрена проектом.

Выполнение всех не указанных в настоящем пункте внутренних работ в пределах Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, указанных в рабочей документации на аналогичные без ухудшения технических характеристик и других потребительских свойств, не согласовывая эти изменения с Участником долевого строительства.

1.9. Почтовый адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

## 2. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее по тексту Цена Договора) определен сторонами из расчета **00 000 рублей за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта долевого строительства указанного в п.1.4. согласно Приказу № от \_\_\_ года и составляет сумму 000(0) рублей.**

2.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора, указанную в п 2.1.в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора.

2.3. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление тех. плана на Жилой дом) несёт Застройщик.

2.4. Если фактическая Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.4. настоящего Договора, то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, исходя из цены квадратного метра, указанной в п. 2.1.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, после окончания строительства Жилого дома путем подписания дополнительного соглашения.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, то Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченной суммы. Размер возврата определяется путем умножения стоимости 1 кв. м., указанной в п.2.1. настоящего Договора, на разницу между общей приведенной площадью по проекту и фактической общей приведенной площадью согласно результатам обмеров, проводимых организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, то Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, которая определяется путем умножения стоимости 1 кв. м., указанной в п.2.1. настоящего Договора, на разницу между общей приведенной площадью по проекту и фактической общей приведенной площадью согласно результатам обмеров, проводимых организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя компенсацию затрат, связанных со строительством Жилого дома, в том числе на погашение кредита и процента по нему, полученного Застройщиком на строительство Жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

2.6. В Цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

## 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, 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:

3.1.1 **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: 900- для мобильных, 8(800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент:** Ф.И.О. Участника долевого строительства \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Перспектива»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_ копек

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** до « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. в соответствии с п.3.1.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору (кредитному) № 0000000/000000 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 00 2022 г., средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО «Сбербанк России» Калужское ОСБ №8608.Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: **4070281082240008557.**

3.1.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Первый платеж в сумме **000 ( ) рублей** подлежит оплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора. Последующие платежи по Договору Участник долевого строительства производит по следующему Графику:

Второй платеж в сумме **000 000 ( ) рублей** - Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее \_\_\_\_\_ 2020 г.;

Третий платеж в сумме **000 ( ) рублей** - Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее \_\_\_\_\_ 2020 г.

3.1.3. Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств на счет эскроу.

3.2. Все расчеты между Сторонами, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора, должны быть произведены до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Порядок заключения договора счета эскроу осуществляется на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке (Эскроу-агенте).

#### 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязуется сдать жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и предоставить Участнику долевого строительства документацию, необходимую для оформления Объекта долевого строительства в собственность.

4.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 лет с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства. Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Стороны исходят из того, что свидетельством должного качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и заключение инспекции государственного строительного надзора.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных 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.

4.5. Участник долевого строительства, обнаруживший явные недостатки Объекта долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в Акте приема-передачи, были оговорены эти недостатки.

4.6. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без проверки или не отметивший их в Акте приёма-передачи, лишается права ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.5. Договора, по Акту приема-передачи.

5.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора. Передать Участнику долевого строительства документы необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства и равно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения. Подтверждением соответствия является разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и заключение инспекции государственного строительного надзора.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства

### **5.2. Застройщик вправе:**

5.2.1. Заключить Договор с управляющей компанией по своим условиям и своему усмотрению и передать ей в управление внутриплощадочные инженерные сети, оборудование и места общего пользования.

5.2.2. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных договором и действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены договора в сроки, установленные договором.

### **5.3. Участник долевого строительства обязуется:**

5.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

5.3.2. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и его готовность к передаче объекта, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления приступить к принятию Объекта долевого строительства лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) по акту приема-передачи, и в двухмесячный срок зарегистрировать право собственности. Уведомление о готовности Объекта долевого строительства направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку. В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан об этом письменно сообщить Застройщику.

5.3.3. Не производить перепланировку и любые другие строительные работы на Объекте долевого строительства до подписания акта приема-передачи.

5.3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными надлежащим образом с момента уплаты в полном объеме в соответствии с разделом 2 настоящего Договора денежных средств и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3.5. Участник долевого строительства с момента приема объекта долевого строительства по акту приема-передачи обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства. В случае несоблюдения Участником долевого строительства условий эксплуатации Объекта долевого строительства, указанных в данной инструкции, гарантии прекращаются. В случае демонтажа или переустановки сантехнического или газового оборудования, при выполнении отделочных работ Участником долевого строительства, Застройщик не несёт ответственность за выявленные впоследствии протечки и неисправности данного оборудования.

5.3.6 При изменении реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение 5(пяти) рабочих дней уведомить об этом надлежащим образом Застройщика. В случае невыполнения данного условия Застройщик не несет ответственности за предоставление информации о вводе дома в эксплуатацию.

#### **5.4 Участник долевого строительства вправе:**

5.4.1. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст.7 ФЗ №214-ФЗ и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2ст.7 указанного Федерального закона. Устранение действительно существующих замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, согласованный с Участником долевого строительства.

5.4.2. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после государственной регистрации Договора, уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства исключительно с письменного согласия Застройщика.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона 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».

Уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В течение 3 (трех) календарных дней после регистрации договора уступки в регистрирующем органе Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации такой сделки.

### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана платить другой Стороне предусмотренные законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ.

6.3. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в предусмотренный законом срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства без аргументированных причин, указанных в письменном заявлении, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее Уведомление. При этом, риск случайной гибели, порчи или повреждения, указанного в п.1.4 настоящего Договора Объекта долевого строительства считаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления акта о передаче объекта.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ.

6.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.6. Освобождение одной Стороны другой от ответственности за какое-либо нарушение условий данного Договора не является освобождением от ответственности за другие нарушения, которые могут быть допущены впоследствии.

6.7. Освобождение от ответственности, предусмотренное настоящим разделом, распространяется лишь на тот период, в течение которого существует данное препятствие.

6.8. Сторона, которая не исполняет свое обязательство, должна дать извещение другой Стороне о препятствии и его влиянии на ее способность осуществить исполнение. Если это извещение не направлено другой Стороне в течение разумного срока после того, как об этом препятствии стало, или должно было стать известно не исполняющей свое обязательство Стороне, эта последняя Сторона несет ответственность за убытки, являющиеся результатом того, что такое извещение направлено не было.

6.9 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

### **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Все отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

7.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.4. Споры, возникшие между сторонами, решаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Срок рассмотрения претензии 30 дней со дня поступления претензии. Рассматриваются только те претензии, которые поступили в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

7.7. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщенным реквизитам и почтовому адресу, считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п.7.8. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

7.8. В случае изменения реквизитов Стороны Договора обязаны в 5-дневный срок уведомить об этом друг друга.

## **8. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

8.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

8.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

8.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

8.4. Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

8.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- указанным в пункте 8.6. настоящего Договора
- управляющей компании;
- ПАО Сбербанк;

8.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

8.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

8.8. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен, расторгнут или продлен по соглашению Сторон.

9.3. В случае расторжения Договора, Участнику долевого строительства возвращается внесенная им по Договору сумма в соответствии п.2 ст. 9. Федерального закона 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 РФ».

9.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются путем подписания Сторонами соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.5. Застройщик в одностороннем порядке без обращения в судебные инстанции вправе отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения

9.6. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора согласно действующему законодательству РФ.

9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.8. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства и заверенная копия Приказа № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ года.

## **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик «Перспектива»**

248023, г. Калуга, ул. Фридриха Энгельса, д. 22, оф. 505

ИНН 4028052430 КПП 402701001

р/сч **40702810822240008557**

к/сч 30101810100000000612

Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк г. Калуга БИК 042908612

По доверенности технический директор Волик Е.П.

### **Участник долевого строительства:**

Тел.