

Договор участия в долевом строительстве № _____ -ДДУ-2021

город Калуга

_____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рио Монолит», являющееся юридическим лицом, организованным и действующим в соответствии с законодательством РФ, за основным регистрационным номером ОГРН 1134029001347, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 07.08.2013 г. ИНН 4029049060, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 248009, г. Калуга, ул. Прончищева, д. 34, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Петросяна Радика Анушавановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** - строящийся Застройщиком многоквартирный жилой дом, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	17
Общая площадь	13888,05 кв.м
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++
Сейсмостойкость	6 баллов

и расположенный по адресу: г. Калуга, ул. Московская, д. 311. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.2. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: г. Калуга, ул. Московская, д. 311, имеющий общую площадь 6443 кв.м, кадастровый номер: 40:26:000015:1665, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащего застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 марта 2020 года сделана запись регистрации № 40:26:000015:1665-40/001/2020-1.

1.2.1. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту - летние помещения) в соответствии с п. 2.3. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств

Участника долевого строительства.

1.2.2. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон 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. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № **RU40-301000-026-2020** от 16.07.2020 г., выданного Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Калуги.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика <http://rio-monolit.ru> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.5. **Эскроу - агент (Банк)** - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК», место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, корреспондентский счет 30101810200000000593, БИК 044525593 (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16.01.2015 года), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации.

1.6. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона, лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь жилого помещения по проекту, без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.

Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000015:1665 общей площадью 6443 кв.м построить (создать) многоквартирный жилой дом по адресу: г. Калуга, ул. Московская, д. 311 (далее — объект недвижимости после получения разрешения на ввод в эксплуатацию) этого объекта недвижимости передать соответствующий 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 объекта недвижимости.

2.2. Земельный участок с кадастровым номером 40:26:000015:1665, предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которого будут входить объекты долевого строительства принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 09.07.2019 г., Договора купли-продажи от 06.12.2019 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области 16.12.2019 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 марта 2020 года сделана запись регистрации № 40:26:000015:1665-40/001/2020-1.

2.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение (1,2,3-комнатная) квартира, расположенное на 2-15 этаже 17-этажного дома, секция «А», «Б», «В», состоит из 1,2,3 комнат, имеет общую площадь _____ кв. м.

2.4. Допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства - не более 5 (пяти) процентов от указанной площади.

2.5. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

2.6. Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого

строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

2.7. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. Цена договора участия в долевом строительстве (депонируемая сумма) определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, - _____ (_____) рублей 0 копеек за квадратный метр и соответствующей общей площади объекта долевого строительства и составляет _____ (_____) рублей 0 копеек.

3.2. По соглашению Сторон цена договора участия в долевом строительстве может быть изменена после его заключения лишь в случаях и на условиях, предусмотренных договором.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу-счета, открываемого в Банке («эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

3.3.1. Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК», место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, корреспондентский счет 30101810200000000593, БИК 044525593 (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16.01.2015 года); номер телефона: 8-800-2000-000.

Электронная почта: mail@alfabank.ru

Депонент: _____).

Бенефициар: ООО СЗ «Рио Монолит».

3.3.2. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 0 копеек.

3.3.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.3.7 настоящего Договора.

3.3.4. Срок условного депонирования денежных средств: _____ 2022 года.

3.3.5. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.3.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 3.3.5. Договора, на счет: ООО Специализированный застройщик «Рио Монолит» ИНН 4029049060/КПП 402901001, указанный в реквизитах Застройщика.

3.3.7. Цена договора, указанная в п. 4.1. настоящего договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора производится наличными средствами.

3.4. Внесение денежных средства в счет уплаты Цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (Эскроу-агент), осуществляется, в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона (в пользу Банка).

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади менее чем на 5% (Пять процентов), у Сторон возникнут обязательства по доплате или возврату возникшей разницы в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства с учетом п. 3.1 настоящего Договора.

3.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет

отличаться от Проектной общей приведенной площади более чем на 5% (Пять процентов), у Застройщика возникнет обязательство по возврату возникшей разницы в полном объеме, у Участника долевого строительства возникнет обязательство по доплате только в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

3.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента внесения денежных средств на эскроу-счет в соответствии с п. 3.3. Договора.

3.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.9. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.10. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном настоящим договором.

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

3.12. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

3.13. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено Кредитным договором (договором займа).

3.14. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

3.15. Участник ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, об описании местоположения Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, а также о составе и месте расположения общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ознакомлен с проектной документацией, положительным заключением экспертизы проектной документации), о расположении в составе общего имущества Многоквартирного дома инженерного оборудования и навесного оборудования, размещаемого на фасадах, и том числе козырьков, корзин для кондиционеров.

3.16. Участник подтверждает, что на момент подписания Договора полученная информация обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Объекта долевого строительства, исключая возникновение у Участника какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта долевого строительства, правил и условий его эффективного использования.

3.17. Участник уведомлен о предстоящем межевании Земельного участка, в связи с этим дает свое согласие на раздел Земельного участка на условиях, определяемых собственником и арендатором Земельного участка, зданий, строений и сооружений, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности/аренды на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию прав собственности на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а так же внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права залога на обособленный земельный участок, на площади которого с привлечением Участника осуществляется долевое строительство Многоквартирного дома. А также, во исполнение своих обязательств о предоставлении документов в соответствии с п. 5.1.3 настоящего Договора, Участник дает свое согласие и обязуется представить Застройщику согласие на любые последующие разделы земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, требуемые для целей выделения земельных участков под отдельно стоящие дома (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется строительство с привлечением Участника.

3.18. Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ, нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома в период с начала строительства (создания) и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

4. *Передача объекта долевого строительства*

4.1. Срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию 3 квартал 2021 года.

4.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого «строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее месяца со дня передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту. 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, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4.3. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства - 31.12.2021г.

4.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

4.5. В случае, если строительство (создание) объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.6. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного

договором срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Сообщение будет направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи дней со дня получения указанного сообщения.

4.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до того, как Застройщик по выбору Участника долевого строительства осуществит:

- безвозмездное устранение недостатков в разумный срок;
- соразмерное уменьшение цены договора;
- возмещение расходов на устранение недостатков.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора.

4.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п. п. 3.1., 3.3. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ, подтверждающий оплату Участником государственной пошлины.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.8. Не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика, в том числе до подписания Передаточного акта. Разрешение о нахождении Участника может быть выдано Участнику в случае крайней

необходимости, при этом Участник может находиться на территории строительства, при условии нахождения правилами техники безопасности и их соблюдения и только в присутствии уполномоченных представителей Застройщика.

5.1.9. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.10. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п. п. 3.1., 3.3. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно 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.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте <http://rio-monolit.ru>.

5.3.5. В случаях, указанных в п. 5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче

Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 3.1. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.

Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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

6.5. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 6.3 настоящего договора, Застройщик Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом

1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7. Ответственность за нарушение обязательств по договору

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора. Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия другой стороны. В случае, если права по настоящему Договору являются предметом залога, то Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

7.2. В случае нарушения Участником обязательства, указанного в п. 5.1.8. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника штраф в размере 3 % (трех процентов) цены Договора.

7.3. В случае осуществления какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта долевого строительства до передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту и/или регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3 % (трех процентов) цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

8. Расторжение договора

8.1. Основанием отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, является:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.7. настоящего договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 5) признания Застройщика банкротом и открытия конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 6) вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - Застройщика;
- 7) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом

долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 2.5 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 3.5 настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.4. 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.

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом 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» требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6. Договор счета эскроу для расчетов по настоящему договору прекращается по следующим основаниям:

1) по истечении срока действия договора эскроу;

2) при расторжении договора участия в долевом строительстве;

3) при отказе от договора участия в долевом строительстве: в одностороннем порядке.

8.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 8.6 настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

9. *Заключительные положения*

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта.

9.3. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с разделом 4 настоящего договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9.4. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

9.5. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом № 214-ФЗ.

9.6. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем:

- почтовой связи по адресу Стороны, указанному в настоящем договоре;
- электронной связи по адресу: rio-monolit@tashir.ru.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

9.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9.8. Условия настоящего договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.

9.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.

Реквизиты и подписи сторон

<p>Застройщик: ООО СЗ «Рио Монолит» Юр. адрес: 248009, г. Калуга, ул. Прончищева, д. 34 р/с 40702810600010003758 Филиал АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) в г. Калуга г. Калуга к/с 3010180000000000770 ОГРН 1134029001347 ИНН 4029049060 КПП 402901001 БИК 042908770</p> <p>Генеральный директор Петросян Р.А. _____ М.П.</p>	<p>Участник: _____ Дата рождения: _____ г., место рождения: _____ Документ, удостоверяющий личность: паспорт гражданина РФ Серия _____ номер _____ Выдан _____ г. код подразделения _____ Зарегистрирован (проживает) по адресу: _____ _____ /</p>
---	--

Основные характеристики Объекта долевого строительства

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Секция	Общая площадь, кв.м	Количество комнат
	квартира				

<p>Застройщик: ООО СЗ «Рио Монолит» Юр. адрес: 248009, г. Калуга, ул. Прончищева, д. 34 р/с 40702810600010003758 Филиал АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) в г. Калуга г. Калуга к/с 3010180000000000770 ОГРН 1134029001347 ИНН 4029049060 КПП 402901001 БИК 042908770</p> <p>Генеральный директор Петросян Р.А. _____ М.П.</p>	<p>Участник: _____ Дата рождения: _____ г., место рождения: _____ Документ, удостоверяющий личность: паспорт гражданина РФ Серия _____ номер _____ Выдан _____ г. код подразделения _____ Зарегистрирован (проживает) по адресу: _____ _____ /</p>
---	--

План этажа

<p>Застройщик: ООО СЗ «Рио Монолит» Юр. адрес: 248009, г. Калуга, ул. Прончищева, д. 34 р/с 40702810600010003758 Филиал АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) в г. Калуга г. Калуга к/с 3010180000000000770 ОГРН 1134029001347 ИНН 4029049060 КПП 402901001 БИК 042908770</p> <p>Генеральный директор Петросян Р.А. _____ М.П.</p>	<p>Участник: _____ Дата рождения: _____ г., место рождения: _____ Документ, удостоверяющий личность: паспорт гражданина РФ Серия _____ номер _____ Выдан _____ г. код подразделения _____ Зарегистрирован (проживает) по адресу: _____ _____ /</p>
---	--

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Описание Объекта недвижимости:

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	Монолитно-железобетонный
2	Наружные стены	Газоблок с облицовкой и утеплителем
3	Перекрытия	Монолитно-железобетонный
4	Кровля	Мягкая
5	Лифт	6 лифтов

2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства

№	Виды работ	Наличие
1	Установка входной квартирной двери	да
2	Установка межкомнатных дверей	нет
3	Установка оконных блоков	да
4	Монтаж системы водоснабжения	да
5	Монтаж стояков канализации	да
6	Установка сантехнических приборов	нет
7	Монтаж системы отопления	да

3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

№	Виды работ	Наличие
1	Установка входной двери	да
2	Монтаж системы электроснабжения	да
3	Монтаж лифта	да
4	Покрытие пола	да
5	Отделка стен	да
6	Отделка потолков	да

<p>Застройщик: ООО СЗ «Рио Монолит» Юр. адрес: 248009, г. Калуга, ул. Прончищева, д. 34 р/с 40702810600010003758 Филиал АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) в г. Калуга г. Калуга к/с 3010180000000000770 ОГРН 1134029001347 ИНН 4029049060 КПП 402901001 БИК 042908770</p> <p>Генеральный директор Петросян Р.А. _____ М.П.</p>	<p>Участник: _____ Дата рождения: _____ г., место рождения: _____ Документ, удостоверяющий личность: паспорт гражданина РФ Серия _____ номер _____ Выдан _____ г. код подразделения _____ Зарегистрирован (проживает) по адресу: _____</p> <p>_____/</p>
---	--