

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

город Калуга

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Г-н** \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_,  
СНИЛС \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_,  
код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны

и **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калужский завод строительных материалов»**, ИНН 4028069909, ОГРН 1204000001150, в лице генерального директора **Чижова Леонида Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Предметом договора является участие «Участника долевого строительства» в долевом строительстве **«Многоквартирного жилого дома по адресу: г.Калуга, микрорайон Силикатный, жилой комплекс Белые Росы. 2 этап.»** (далее по тексту «Объект»). Адрес «Объекта»: Калужская область, г.Калуга, д.Бабенки.

Строительство «Объекта» осуществляется на основании Разрешения на строительство № RU 40-301000-056-2021, выданного 24.11.2021 г. Городской Управой города Калуги (Постановление № 11084-пи от 24.11.2021 г.).

Строительство «Объекта» осуществляется на земельном участке с кадастровым № 40:26:000067:259, площадью 12202,0 кв.м., расположенном по адресу: Калужская область, город Калуга, деревня Бабенки.

1.2. «Участник долевого строительства» принимает участие в строительстве «Объекта» в части финансирования строительства следующих помещений (далее по тексту – «Объекты долевого строительства»):

1.2.1. \_\_\_\_\_ квартиры № \_\_, имеющей следующие характеристики:

- Назначение - жилое помещение;
- Этаж, на котором расположена квартира - \_\_ (\_\_\_\_\_);
- Общая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Квартира включает в себя:
  - одну жилую комнату площадью – \_\_\_\_\_ кв.м.;
  - кухню-столовую площадью – \_\_\_\_\_ кв.м.,
  - санузел площадью – \_\_\_\_\_ кв.м.;
  - коридор площадью – \_\_\_\_\_ кв.м.

1.2.2. **Нежилого помещения № \_\_**, имеющего следующие характеристики:

- Назначение нежилого помещения - хозяйственное;
- Этаж, на котором расположено нежилое помещение – подземный (подвальный);
- Общая площадь нежилого помещения – \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Нежилое помещение состоит из одного помещения площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

Указанные в настоящем пункте площади являются проектными и могут корректироваться по результатам окончания строительства и ввода «Объекта» в эксплуатацию. **«Участникам долевого строительства» известно, что с учетом норм жилищного законодательства общая площадь квартиры в государственном кадастре недвижимости и едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указывается без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас.**

1.3. В соответствии с ч. 1 п. 4. ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., помимо

условий и информации, содержащейся в других пунктах настоящего Договора, «Застройщиком» доведена до сведения «Участника долевого строительства» следующая информация об «Объекте»:

- вид «Объекта» - объект капитального строительства (новое строительство);
- назначение «Объекта» - многоквартирный жилой дом;
- этажность «Объекта» - 4-5 этажей, в том числе один подземный (подвальный) этаж;
- общая площадь «Объекта» - 13277,0 кв. м.;
- материал наружных стен «Объекта» - наружные стены каменные толщиной 250, 380 мм из силикатного пустотного камня 2,1НФ (250х120х138 мм) по ГОСТ 379-95 на цементно-песчаном растворе по ГОСТ 28013-98. Утеплитель стен - плиты из минеральной ваты  $\lambda_b < 0.041 \text{ Вт}/(\text{м}\cdot\text{К})$  - 120 мм. Фасадная штукатурка «мокрый фасад»;
- материал поэтажных перекрытий «Объекта» - плиты перекрытий железобетонные многопустотные безопалубочного формования по ГОСТ 26434-2015 толщиной 220 мм. На локальных участках – монолитные железобетонные из бетона класса В25 W4 F50 с применением арматуры класса А500С диаметра 12 мм по ГОСТ 34028-2016;
- Класс энергоэффективности «Объекта» - В+;
- Класс сейсмостойкости «Объекта» - 6 баллов.

1.4. До подписания настоящего договора «Участник долевого строительства» ознакомился с проектной декларацией на «Объект», опубликованной в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>. «Участник долевого строительства» так же ознакомлен с проектом строительства «Объекта» и «Объектов долевого строительства» в частности. До сведения «Участника долевого строительства» доведены архитектурные, инженерные и строительные особенности проекта строительства «Объекта», в частности тот факт, что в соответствии с проектом строительства «Объекта», к квартирам, расположенным на первом этаже «Объекта», будут относиться террасы, являющиеся частью квартир и расположенные на земельном участке, отведенном для строительства «Объекта». Указанные террасы предназначены для использования собственниками конкретных квартир и не относятся к общему имуществу многоквартирного дома. Подписывая данный договор «Участник долевого строительства» подтверждает свое согласие с архитектурными, инженерными и строительными особенностями проекта строительства «Объекта» и не считает их нарушающим его права и законные интересы.

## 2. Общие положения

2.1. «Застройщик» выполняет функции заказчика-застройщика, осуществляет строительство «Объекта», а также выполняет своими силами или с привлечением подрядчиков все работы по строительству «Объекта» в полном объеме (в соответствии с условиями настоящего договора), в том числе по благоустройству территории многоквартирного жилого дома по адресу: г.Калуга, микрорайон Силикатный, жилой комплекс Белые Росы. 2 этап, и после его сдачи в эксплуатацию, передает «Участнику долевого строительства» «Объекты долевого строительства», которые финансируется в соответствии с настоящим Договором.

2.2. На основании ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации.

Поскольку в соответствии с п. 3 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. договор о долевом участии в строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, стороны принимают на себя обязательства в течение 10 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обратиться в

Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калужской области за регистрацией подписанного сторонами Договора.

В случае уклонения **«Участника долевого строительства»** от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калужской области для регистрации Договора, Договор считается незаключенным, и **«Застройщик»** имеет право на заключение Договора долевого строительства в отношении **«Объектов долевого строительства»**, определенных пунктом 1.2. настоящего Договора, с другим лицом.

По соглашению Сторон, Договор участия в долевом строительстве может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

### **3. Права и обязанности «Участника долевого строительства»**

#### **3.1. «Участник долевого строительства» имеет право:**

3.1.1. В соответствии с порядком и условиями, определенными **«Застройщиком»**, ознакомиться с технической документацией строительства **«Объектов долевого строительства»**, и на осмотр площадки в ходе строительства в пределах вложенных им финансовых средств.

3.1.2. После регистрации настоящего договора, на любом этапе строительства дома до момента подписания Сторонами передаточного акта на **«Объекты долевого строительства»**, в соответствии с условиями раздела 9 настоящего Договора, заключить договор и передать свои права и обязательства по настоящему Договору любым физическим или юридическим лицам.

#### **3.2. «Участник долевого строительства» обязан:**

3.2.1. Строго выполнять условия настоящего Договора. Передать **«Застройщику»** денежные средства для финансирования строительства **«Объектов долевого строительства»** в размере, порядке и сроки, определенные Договором.

3.2.2. После окончания строительства, получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и получения сообщения от **«Застройщика»** в течение 7 дней принять от **«Застройщика»** по Акту **«Объекты долевого строительства»** и подписать Акт приема-передачи **«Объектов долевого строительства»**.

3.2.3. В случае досрочной сдачи объекта в эксплуатацию, принять от **«Застройщика»** **«Объект долевого строительства»** в порядке и сроки определенные в п. 3.2.2. Договора.

3.2.4. После подписания Акта приема-передачи **«Объектов долевого строительства»**, в течении двух месяцев, самостоятельно и за свой счет, оформить право собственности на полученные от **«Застройщика»** **«Объекты долевого строительства»** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

3.2.5. Во время строительства **«Объекта»** письменно высказать свое мнение о выборе **«Управляющей компании»**.

3.2.6. В течении одного месяца с момента регистрации права собственности на **«Объекты долевого строительства»** заключить договоры управления многоквартирным домом и оказания коммунальных услуг с соответствующей управляющей компанией (при выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом) и заключить договоры поставки газа и электроэнергии с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

3.2.7. В день подписания Акта приема-передачи **«Объектов долевого строительства»** возместить **«Застройщику»** расходы (не являющиеся предметом инвестирования) за содержание и обслуживание **«Объектов долевого строительства»** (включая поставку коммунальных ресурсов и обслуживание **«Объекта»**) с даты ввода **«Объекта»** в эксплуатацию или с даты подписания сторонами Строительного акта (исходя из того что наступит ранее) до момента подписания сторонами Акта приема-передачи **«Объектов долевого строительства»**.

3.2.8. В случае несвоевременного приема **«Объектов долевого строительства»** по Акту приема-передачи возместить **«Застройщику»** и другим **«Участникам долевого строительства» «Объекта»** вред (убытки), причиненный в связи с уклонением **«Участника долевого строительства»** от приема **«Объектов долевого строительства»** и подписания Акта.

3.2.9. Заключить с уполномоченным банком Договор на открытие эскроу-счета для внесения **«Участником долевого строительства»** денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 5.5. настоящего договора.

#### 4. Права и обязанности **«Застройщика»**

##### 4.1. **«Застройщик»** имеет право:

4.1.1. Без ущерба для **«Участника долевого строительства»** действовать по своему усмотрению, выбирать партнеров, заключать сделки, осуществлять иные, не противоречащие законам и настоящему Договору действия, необходимые для исполнения данного договора.

4.1.2. Без ущерба по качеству строительства **«Объекта»** закончить строительные работы, сдать **«Объект»** в эксплуатацию ранее срока, определенного пунктом 4.2.1. Договора, а так же досрочно исполнить обязательства по передаче **«Участнику долевого строительства» «Объектов долевого строительства»**. При этом передача **«Объектов долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** производится после полной оплаты **«Участником долевого строительства»** стоимости **«Объектов долевого строительства»** в порядке, предусмотренном настоящим договором.

4.1.3. Образовывать новые земельные участки из земельного участка, на котором осуществляется строительство **«Объекта»**, в том числе, путем раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков, для чего **«Застройщик»** вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, на котором осуществляется строительство **«Объекта»**, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

**«Участник долевого строительства»** подтверждает, что в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство **«Объекта»**, он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади) 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.

При этом **«Застройщик»** обязуется представить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под **«Объектом»**.

4.1.4. В соответствии с п. 6 ст. 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. **«Застройщик»** имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности **«Участника долевого строительства»** на **«Объекты долевого строительства»**. При этом расходы за регистрацию права собственности, включая оплату государственной пошлины, несет **«Участник долевого строительства»**. По соглашению сторон, возможно иное распределение расходов за регистрацию права собственности **«Участника долевого строительства»**.

##### 4.2. **«Застройщик»** обязан:

4.2.1. Открыть финансирование строительства «Объекта», осуществить строительство «Объекта» и сдать законченный строительством «Объект», указанный в п. 1.1. настоящего Договора, в эксплуатацию в **2 квартале 2023 года**.

4.2.2. В случае если строительство «Объекта долевого строительства» 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.

4.2.3. В случае полной оплаты «Участником долевого строительства» цены настоящего договора, получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта», **не позднее 31 декабря 2023 года**, приступить к передаче «Участнику долевого строительства» по Акту приема-передачи «Объектов долевого строительства».

После приёма «Участником долевого строительства» «Объектов долевого строительства» передать «Участнику долевого строительства» пакет документов, позволяющих ему зарегистрировать право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

4.2.4. «Застройщик» гарантирует, что до подписания настоящего договора «Объекты долевого строительства» свободны от прав третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

## 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена (сумма) настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Российской Федерации и состоит из:

- стоимости квартиры, указанной в п. 1.2.1., в размере – \_\_\_\_\_ рублей;
- стоимости нежилого помещения, указанного в п. 1.2.2., в размере – \_\_\_\_\_ рублей.

5.2. Стоимость «Объектов долевого строительства», определенная настоящим договором, является окончательной и не подлежит корректировке, за исключением обстоятельств, предусмотренных в п. 5.3 договора.

5.3. В случае увеличения планируемой (отраженной в смете на строительство) стоимости строительства «Объекта» и/или «Объектов долевого строительства» более чем на 20 %, произошедшей в результате введения новых государственных норм, актов, изменения действующего законодательства, требующих применения при строительстве «Объекта» дополнительных или более качественных, чем предусмотрено проектом строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, удорожания рыночной стоимости материалов, стоимости строительных работ, а так же в результате иных причин, независящих от Сторон настоящего договора, стоимость «Объектов долевого строительства» может быть изменена «Застройщиком» в одностороннем порядке. При этом, в случае несогласия «Участника долевого строительства» с изменением цены договора, настоящий Договор подлежит расторжению в одностороннем внесудебном порядке путем направления «Застройщиком» соответствующего уведомления в адрес «Участника долевого строительства».

5.4. Стоимость «Объектов долевого строительства» (цена договора) оплачивается «Участником долевого строительства» в следующие сроки: **ежемесячными платежами в равных долях, начиная с месяца, в котором произведена государственная регистрация настоящего Договора и не позднее 31 марта 2023 года**.

5.5. По настоящему договору установлен следующий порядок оплаты стоимости «Объектов долевого строительства» (цены договора) «Участником долевого строительства»:

«Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета «Участника долевого строительства» (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве,

в целях их дальнейшего перечисления «**Застройщику**» (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калужский завод строительных материалов», ИНН 4028069909, ОГРН 1204000001150, место нахождения: Калужская область, город Калуга, ул. Белокирпичная, д. 20, оф. 10, тел. 555-540.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей Российской Федерации.

В случае нарушения «**Участником долевого строительства**» порядка оплаты стоимости «**Объектов долевого строительства**» (цены договора) установленного настоящим пунктом, ответственность за последствия, в том числе за возникшие у «**Застройщика**» убытки (неустойки, штрафные санкции со стороны контролирующих органов, уполномоченного банка и т.д.) возлагается на «**Участника долевого строительства**».

5.6. Общая площадь «**Объектов долевого строительства**» будет уточнена после изготовления уполномоченной организацией технического паспорта (технического плана) на «**Объекты долевого строительства**», в результате чего возможны расхождения в площади «**Объектов долевого строительства**» и размеров, указанных в настоящем Договоре, **при этом стоимость «Объектов долевого строительства» (цена договора), указанная в п. 5.1. изменению не подлежит.**

## 6. Особые условия

6.1. Перечень работ, выполненных «**Застройщиком**» в «**Объектах долевого строительства**» при передачи его «**Застройщиком**» «**Участнику долевого строительства**»:

6.1.1. Отделка квартиры:

- а) Выполнена штукатурка и шпаклевка внутренних стен;
- б) Устройство цементной стяжки полов;
- в) Остекление окон;
- г) Установка отопительных котлов;
- д) Внутренняя разводка трубопроводов отопления и установка радиаторов отопления в соответствии с проектом;
- е) Установка наружной входной двери;
- ж) Установка электрического и газового счетчика, счетчика холодной воды согласно проекту;
- з) Энергообеспечение – электроснабжение, внутренняя разводка электрических коммуникаций без установки приборов освещения, электрических выключателей и розеток;
- и) Внутренняя разводка трубопроводов горячей и холодной воды выполняется по проекту без установки сантехники.

6.1.2. Отделка нежилого помещения:

- а) Внутренние перегородки из силикатных полнотелых перегородочных плит без штукатурки;
- б) Бетонный пол;
- в) Установка наружной входной двери;
- г) Установка электрического счетчика;
- д) Устройство внутренней (проектной) разводки без установки арматуры.

6.2. **«Объекты долевого строительства»** передаются **«Участнику долевого строительства»** без выполнения чистовых отделочных работ.

6.3. До момента подписания **Акта приема передачи «Участник долевого строительства»** не вправе производить в **«Объектах долевого строительства»** какие-либо работы по изменению их проектной планировки и переоборудованию. В случае несанкционированной перепланировки и переоборудования **«Объектов долевого строительства» «Участником долевого строительства»** затраты, понесенные **«Застройщиком»**, на восстановительные работы оплачиваются **«Участником долевого строительства»**.

6.4. После государственной регистрации права собственности на **«Объекты долевого строительства» «Участник долевого строительства»** имеет право производить его перепланировку и переоборудование инженерных коммуникаций только после согласования проекта перепланировки и переоборудования инженерных коммуникаций с проектной организацией и получения разрешения на перепланировку и переоборудование инженерных коммуникаций государственного (муниципального) органа. Расходы, связанные с перепланировкой и переоборудованием квартиры, несет **«Участник долевого строительства»**.

6.5. К отношениям сторон по настоящему Договору положения ст. 317.1. ГК РФ не применяются.

## **7. Качество и гарантийный срок на «Объект долевого строительства»**

7.1. Качество **«Объектов долевого строительства»**, которые будут переданы **«Участнику долевого строительства»** по настоящему Договору, должны соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок на **«Объект» и «Объекты долевого строительства»**, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в соответствии с действующим законодательством и составляет 5 лет. На комплектующие, технологическое и инженерное оборудование, установленные на **«Объекте»** и в **«Объектах долевого строительства»**, гарантийные сроки устанавливаются в соответствии с техническими паспортами установленного оборудования.

7.3. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода **«Объекта»** в эксплуатацию на основании Распоряжения Городской Управы города Калуги. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре **«Объектов долевого строительства»** и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены **«Застройщиком»** самостоятельно или, по согласованию с **Застройщиком**, с привлечением иных лиц в течение 30 дней с момента уведомления его **«Участником долевого строительства»** об этих недостатках.

7.4. Не допускается устранение недоделок силами **«Участника долевого строительства»** или привлеченных ими третьих лиц, обязательство по устранению которых принято на себя **«Застройщиком»**.

7.5. **«Участник долевого строительства»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и возникло из-за нарушения **«Застройщиком»** строительных норм строительства **«Объекта»**.

7.6. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объектов долевого строительства»**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа конструктивных элементов такого **«Объекта»** (**«Объектов долевого строительства»**) или его частей;
- нарушения требований по эксплуатации **«Объекта»** (**«Объектов долевого строительства»**) или его конструктивных частей;

- несоблюдения правил технического обслуживания и подготовки инженерных коммуникаций **«Объекта»** к сезонной эксплуатации;
- при ремонте инженерных сетей **«Объекта»** (**«Объектов долевого строительства»**) или замене оборудования лицом, не имеющим права на выполнение данного вида работ;
- использования материалов, оборудования и внесения каких-либо конструктивных изменений, отличающихся от проектной документации;
- нарушение 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;
- возникновение вследствие непреодолимой силы (форс- мажор).

## 8. Ответственность сторон

8.1. Каждая из сторон, добросовестно исполняющая возложенные на нее обязательства, имеет право требовать от другой стороны полного и обязательного исполнения своих обязательств.

8.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором. Сторона, не исполняющая или ненадлежащим образом исполняющая свои обязательства по договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс – мажор).

8.2.1. Обстоятельствами непреодолимой силы являются пожары, наводнения, стихийные бедствия, эпидемии, пандемии, вспышки инфекционных заболеваний, изменения действующего законодательства, а также превышение органами государственной власти и органами местного самоуправления сроков, установленных действующим законодательством для получения разрешений, согласований и иных актов, которые могут повлечь за собой приостановление или увеличение сроков строительства и влияющие на исполнение сторонами своих обязательств.

8.2.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в течение 30 дней письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств.

8.2.3. Действие настоящего Договора приостанавливается на срок, установленный сторонами, но не более чем на 6 месяцев.

8.2.4. В случае более длительного срока действия форс-мажорных обстоятельств, стороны могут отказаться от исполнения обязательств по Договору. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии решаются сторонами в соответствии с п. 8.2. настоящего Договора.

8.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Участник долевого строительства»** уплачивают **«Застройщику»** неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ по день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. В случае одностороннего отказа **«Участника долевого строительства»** от исполнения договора, в соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», **«Застройщик»** обязан возвратить **«Участнику долевого строительства»** денежные средства, уплаченные **«Участником долевого строительства»** в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование денежными средствами **«Участника долевого строительства»** в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

8.5. При просрочке исполнения **«Участником долевого строительства»** обязательств (как всех сразу, так и любого из перечисленных) предусмотренных п. 3.2.2. и/или 3.2.4.



и/или 3.2.6. Договора, **«Участник долевого строительства»** обязан уплатить **«Застройщику»** штрафную санкцию в размере **1000 (одной тысячи)** рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства. Так же **«Застройщик»** вправе потребовать от **«Участника долевого строительства»** возмещения убытков, причиненных **«Застройщику»** и третьим лицам таким неисполнением.

8.6. Уплата **«Участником долевого строительства»** неустойки не освобождает его от исполнения нарушенных обязательств в полном объеме.

8.7. В случае неисполнения **«Участником долевого строительства»** обязанности принять **«Объект долевого строительства»** в срок, определенный п. 3.2.2 Договора, **«Застройщик»** не несет ответственности за сохранность **«Объекта долевого строительства»** и находящегося в нем оборудования, а риск случайной гибели или случайного повреждения **«Объектов долевого строительства»** переходит к **«Участнику долевого строительства»**.

## 9. Уступка прав по договору

9.1. **«Участник долевого строительства»** вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только при условии полной уплаты цены Договора, принятия последним всех обязательств **«Участника долевого строительства»** и письменного уведомления в десятидневный срок **«Застройщика»** с приложением оригинала договора уступки, прошедшего государственную регистрацию.

9.2. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области до момента подписания сторонами передаточного акта.

9.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 10. Прочие условия

10.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны обязуются в случае изменения юридического и почтового адреса в течение 3 дней письменно информировать других участников договора о произошедших изменениях.

## 11. Рассмотрение споров

11.1. Все, что не предусмотрено настоящим Договором, регулируется действующим законодательством РФ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. При не достижении согласия по спорным вопросам, каждая из Сторон вправе обратиться в суд. Стороны определили, что неурегулированные спорные правоотношения будут передаваться на рассмотрение в судебные органы по месту нахождения **«Застройщика»**.

## 12. Срок действия договора

12.1. Договор вступает в действие с момента его подписания сторонами и заканчивает свое действие после полного выполнения обязательств, взятых на себя участниками настоящего договора.

## 13. Изменение или расторжение договора

13.1. Условия Договора могут быть изменены по взаимному соглашению сторон или решению суда. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме, вступают в силу после их подписания сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон, а так же по иным основаниям, предусмотренным в настоящем договоре.

13.3. **«Участник долевого строительства»** имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

При этом для целей настоящего договора (настоящего пункта договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **«Объекта»** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных в договоре параметров расположения **«Объектов долевого строительства»**, а именно, этаж, секция (подъезд), за исключением номера помещения. Все остальные изменения считаются сторонами несущественными.

13.4. Систематическое нарушение **«Участником долевого строительства»** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца, является основанием для предъявления **«Застройщиком»** одностороннего требования о расторжении настоящего Договора.

13.5. Изменение организационно - правовой формы участников Договора не влечет за собой прекращение Договора.

13.6. Договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру находится у каждого из Сторон настоящего договора, третий экземпляр передается Эскроу-агенту (уполномоченному Банку) и четвёртый экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области в г. Калуга.

#### **14. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

**«Застройщик»:**

**Общество с ограниченной ответственность «Специализированный застройщик «Калужский завод строительных материалов»**

ИНН 4028069909; КПП 402801001; ОГРН 1204000001150

248029, г. Калуга, ул. Белокирпичная, д.20 (офис 10)

р/с 407 028 109 222 400 089 36 Калужское отделение №8608 ПАО СБЕРБАНК г. Калуга;

БИК 042908612

к/с 301 018 101 000 000 006 12

ОКПО 43325907 ОКВЭД 71.12.2

Email: k878xx@yandex.ru; Тел. 8(4842) 555-540.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Чижов Леонид Валерьевич

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_

**План «Объектов долевого строительства»**

**План квартиры № \_\_, \_\_ этаж**

**«Застройщик»:**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Чижов Л.В./

**«Участник долевого  
строительства»:**

\_\_\_\_\_

**План нежилого помещения № \_\_\_\_, подземный (подвальный) этаж**

**«Застройщик»:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /**Чижов Л.В.**/

**«Участник долевого**

**строительства»:**

\_\_\_\_\_