

Внимание Участников!

Условия настоящего договора являются типовыми, т.е. наиболее распространенными среди условий договоров долевого участия в строительстве, заключаемых ООО ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СОДРУЖЕСТВО» с участниками долевого строительства, и не являются формой договора, обязательной ООО ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СОДРУЖЕСТВО» к заключению со всеми участниками долевого строительства.

Ввиду различия условий продаж, в том числе применения участниками ипотеки, материнского капитала, прочих индивидуальных условий, условий проводимых акций и пр., некоторые условия, содержащиеся в данном типовом договоре, будут отличаться от условий конкретного договора, предлагаемого к заключению участнику.

**Договор № _____
об участии в долевом строительстве**

Город Калуга, _____

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СОДРУЖЕСТВО», юридический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Кирова, д.54, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому округу г. Калуги 18.04.2014г. Свидетельство серия 40 № 001346093, ОГРН 1144027001711, ИНН 4027118818, КПП 402701001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, с одной стороны,

и Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, на основании Федерального Закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года), норм гражданского права, заключили настоящий договор (далее договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора являются взаимоотношения сторон, связанные с привлечением денежных средств «**Участника**» для строительства многоквартирного 12-13-ти этажного жилого дома с нежилыми помещениями (дом №10 по проекту планировки территории), общей площадью 26 675,35 кв.м. (материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены 1-3 этажи (секция А, Б) 1-4 этажи (секции В, Г) - трехслойные 810 мм (общая толщина с учетом утеплителя 50 мм Пеноплекс), несущий слой- полнотелый керамический кирпич м200 толщиной 640мм, наружный слой кирпич керамический облицовочный м150; наружные стены 4-12 этажи (секции А, Б), 5-13 этажи (секции В, Г) толщина 640 мм., используется 2 вида кирпича: керамический облицовочный камень м150, несущий слой- керамический кирпич крупноформатный (поризованный кирпич) м150. На определенных высотных отметках дома запроектированы монолитные и армопояса для жесткости всего каркаса здания; перекрытия железобетонные; класс энергоэффективности - «В»; сейсмичность на территории размещения объекта по Картам ОСР-2015-А,В,С не превышает 5 баллов.) на земельном участке по адресу: Калужская область, город Калуга, улица Советская, Ориентир а/к «Варяг», кадастровый номер 40:22:152601:25, право собственности «**Застройщика**» зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области 04 октября 2016г. номер записи регистрации 40-40/001-40/001/023/2016-3514/2 (Далее - многоквартирный дом) с целью приобретения «**Участником**» в будущем права собственности на _____комнатную квартиру, назначение: жилое помещение, строительный номер _____, (Далее - Объект), расположенную на _____этаже, секция _____, в осях (_____), общей площадью _____ кв.м. (без учета площади лоджии), площадь с учетом площади лоджии составляет _____ кв.м., в том числе: площадь комнаты – _____ кв.м., площадь комнаты – _____ кв.м. площадь кухни – _____ кв.м., площадь с/у – _____ кв.м., площадь с/у – _____ кв.м., площадь коридора – _____ кв.м., площадь лоджии _____ кв.м.

1.2. Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 31 декабря 2020 года. Срок передачи объекта в течение шести месяцев исчисляемого с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2. Основные понятия, используемые в договоре

2.1. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) и часть общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащее передаче «Участнику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств «Участника».

2.2. **Строительный номер Объекта** - условный номер, принятый «Застройщиком», который может быть изменен при завершении строительства.

2.3. **Общая проектная площадь Объекта** - суммарная расчетная площадь всех помещений Объекта, включая площадь лоджий.

2.4. **Фактическая площадь Объекта** - суммарная площадь всех помещений Объекта, установленная измерениями органа технической инвентаризации.

2.5. **Площадь лоджии** - площадь лоджии, установленная измерениями органа технической инвентаризации.

2.6. **Цена договора** - стоимость Объекта, складывающаяся из стоимости фактической общей площади Объекта, стоимости услуг Застройщика, стоимости фактической площади лоджий.

3. Общие положения договора

3.1. Сведения, изложенные в Договоре, носят конфиденциальный характер за исключением случаев, когда их представление обязательно для «Застройщика» или «Участника» по законодательству РФ.

3.2. Уведомление одной стороны другой считается состоявшимся, если уведомляющая сторона докажет об отправлении заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в договоре почтовому адресу, либо вручении сообщения второй стороне лично под расписку. «Застройщик» не несет ответственности за неполучение «Участником» такого сообщения по каким-либо причинам, независящим от «Застройщика».

3.3. Право собственности на Объект возникает у «Участника» с момента государственной регистрации в порядке, определенном законодательством РФ.

3.4. Наличие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома означает его соответствие проекту, нормам действующего законодательства РФ, правилам, положениям и т.п., применяемым в строительстве, а также отсутствие существенных недостатков у многоквартирного дома.

3.5. «Застройщик» предоставляет сведения о строительстве в объеме, предусмотренном ст.ст. 20, 21 Федерального Закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», других норм Российского законодательства.

3.6. Площадь Объекта в Договоре указана согласно проектной документации. В связи с получением данных технической инвентаризации по объекту Стороны обязуются произвести окончательный взаиморасчет в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

3.7. «Участник» подтверждает, что не возражает против образования из Земельного участка, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Советская, Ориентир а/к Варяг, используемого «Застройщиком», нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из Земельного участка, а также на межевание Земельного участка на усмотрение «Застройщика» в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.8. «Участник» в полном объеме одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению, межеванию, разделению, отчуждению Земельного участка, предоставленного для строительства Объекта, его частей, прав аренды на него, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Объекта, его частями, правом аренды на него.

3.9. Земельный участок, принадлежащий «Застройщику» на праве собственности, предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, считаются находящимися в залоге у «Участника» с

момента государственной регистрации настоящего договора. Залог земельного участка прекращается с момента передачи «Объекта» долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. «Застройщик» осуществляет обязательное страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору в обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему «Договору».

4. Размер, порядок и сроки оплаты стоимости Объекта

4.1. Общий объем финансирования строительства «Участником», на момент заключения настоящего договора составляет _____ рублей _____ копеек, исходя из общей площади помещения с учетом площади лоджии _____ кв.м. и договорной стоимости строительства 1 (Одного) квадратного метра помещения _____ рублей 00 копеек, при условии надлежащего выполнения «Участником» принятых на себя обязательств по финансированию указанного в п. 1.1. настоящего договора Объекта.

Порядок финансирования осуществляется следующим образом:

- _____ рублей 00 копеек - «Участник» оплачивает на расчетный счет «Застройщика» (см. «Адреса, реквизиты и подписи сторон») или в кассу «Застройщика» за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации договора об участии в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, с назначением платежа: «Оплата инвестиционных средств по Договору № _____ г.».

Цена Договора включает сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10 % от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего договора.

4.2. Цена договора (см. п. 4.1) уточняется Сторонами после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, по результатам обмера, проведенного Бюро технической инвентаризации и в случае, если общая площадь с учетом лоджии передаваемого Объекта будет отличаться в сторону увеличения от указанной в п. 1.1. настоящего Договора, «Участник» произведет доплату денежными средствами, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.4.1. настоящего Договора, в течение пятнадцати банковских дней с момента уведомления «Застройщиком» «Участника», если общая площадь с учетом площади лоджии, передаваемого Объекта будет отличаться в сторону уменьшения от указанной в п. 1.1. настоящего Договора, «Застройщик» не компенсирует «Участнику» данную разницу.

4.3 В случае, если по окончании строительства (создания) и передачи Объекта «Участнику» у Застройщика формируется экономия (разница между суммой привлеченных денежных средств Участников и фактическими затратами на строительство (создание) Многоквартирного дома), то данная экономия является дополнительным вознаграждением Застройщика за оказанные им услуги.

4.4. Оплата по Договору производится лично «Участником» или его доверенным лицом путем оплаты денежных средств на расчетный счет или в кассу «Застройщика». По согласованию с «Застройщиком» оплата может быть произведена любым другим способом, предусмотренным законодательством РФ.

5. Обязанности и права «Застройщика»

5.1. «Застройщик» обязан:

5.1.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома, получить Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передать «Участнику» по акту приема-передачи Объект в состоянии согласно Приложения №1 к настоящему договору.

5.1.2. Гарантировать качество строительства и выполненных работ, соответствующее требованиям строительных норм и правил:

- в течение 5 лет - на Объект. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи Объекта.

- в течение 3-х лет - на инженерные системы и оборудование, при условии надлежащего обслуживания и эксплуатации. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

5.1.3. В течение 30 рабочих дней за свой счет устранить строительные недоделки, недостатки,

являющиеся таковыми по условиям Договора и требованиям строительных норм и правил, обнаруженные при приемке **«Участником»** Объекта и отраженные в письменном виде.

5.1.4. Информировать **«Участника»** по его запросу о ходе строительства многоквартирного дома и Объекта, исполнения сторонами обязательств по Договору.

5.1.5. **«Застройщик»** обязуется передать, а **«Участник»** обязуется принять, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, при условии полной оплаты **«Участником»** цены Договора, Объект, указанный в п. 1.1. по акту приема-передачи, а также выдать **«Участнику»** другие документы, необходимые для государственной регистрации права собственности.

5.1.6. Исполнять иные обязанности, возложенные на **«Застройщика»** законодательством РФ и Договором.

5.2. **«Застройщик»** имеет право:

5.2.1. Требовать от **«Участника»** выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Объект, в офис **«Застройщика»**, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением сторонами Договора и достижения его цели.

5.2.2. Реализовать проект строительства многоквартирного дома, самостоятельно определяя его конструктивные технические параметры, проектные решения и т.п.

5.2.3. Отказать **«Участнику»** в удовлетворении ходатайства о проведении строительно-отделочных работ до подписания **«Участником»** акта приема-передачи.

5.2.4. Использовать полученные от **«Участника»** в соответствии с условиями в п. 4.1. Договора денежные средства для строительства Многоквартирного дома.

5.2.5. Другие права, предусмотренные законодательством РФ и/или вытекающие из иных положений Договора.

6. Права и обязанности **«Участника»**

6.1. Права **«Участника»**:

6.1.1. Требовать от **«Застройщика»** надлежащего выполнения условий Договора.

6.1.2. Расторгнуть Договор в любой момент в порядке, определенном Договором.

6.1.3. Ходатайствовать перед **«Застройщиком»** о разрешении проведения перепланирования и отделочных работ до регистрации права собственности на Объект.

6.1.4. В ходе строительства посещать многоквартирный дом и Объект на условиях, определенных **«Застройщиком»**.

6.1.5. Получить от **«Застройщика»** информацию и разъяснения о ходе строительства многоквартирного дома и Объекта, исполнения сторонами обязательств по Договору.

6.1.6. **«Участник»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.2. Обязанности **«Участника»**:

6.2.1. Оплатить стоимость Объекта в соответствии с условиями раздела 4 Договора. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Участник»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2.2. Не производить в Объекте и в многоквартирном доме самостоятельно или с помощью третьих лиц ремонтных отделочных работ, переустройство, демонтаж и т.п. несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, коммуникаций и т.п. без разрешения и согласований **«Застройщика»** до подписания **«Участником»** акта приема-передачи.

6.2.3. **«Участник»**, получивший сообщение **«Застройщика»** о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение срока, указанного в сообщении.

6.2.4. В каждом случае изменения адреса и/или телефона **«Участника»** уведомлять об этом **«Застройщика»**. Неисполнение данной обязанности снимает с **«Застройщика»** всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части обусловленной данной информацией.

6.2.5. Нести расходы по техническому обслуживанию многоквартирного дома, в котором находится Объект, соразмерно общей площади Объекта и соответствующей доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

6.2.6. Выполнять иные обязанности, возложенные на «Участника» Договором или законодательством РФ.

6.2.7. Не совершать действий, нарушающих законные права и интересы «Застройщика» и третьих лиц.

6.2.8. Обязательства «Участника» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

6.2.9. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

7. Порядок и срок передачи Объекта.

7.1. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию «Застройщик» уведомляет «Участника», а «Участник» обязан в течение срока, указанного в сообщении, приступить к технической приемке Объекта.

7.2. В случае выявления недостатков Объекта при его технической передаче «Участник» указывает о них в заявлении.

7.3. Передача «Участнику» ключей от Объекта осуществляется при отсутствии замечаний по выполненным работам, после подписания акта приема-передачи Объекта «Участником».

7.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до подписания акта приема-передачи и передачи ключей «Участнику» несет «Застройщик». В случае непринятия «Участником» Объекта в порядке, установленном п. 6.2.3. Договора, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на «Участника». Риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к «Участнику» со дня составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

7.5. При уклонении или отказе «Участника» от принятия Объекта по акту приема-передачи в установленный «Застройщиком» для принятия Объекта срок, «Застройщик» по истечении 2 (Два) месяцев со дня окончания срока принятия объекта, отраженного в Уведомлении «Застройщика», направленном «Участнику», вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, который подтверждает факт приема-передачи объекта «Участнику».

7.6. С момента передачи Объекта «Участнику» бремя содержания Объекта несет «Участник», в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.), осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта «Участником».

8. Уступка прав требований по договору

8.1. Уступка «Участником» прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или с одновременным переводом долга на нового «Участника» в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. «Участник» вправе уступить свои права по договору третьему лицу при условии письменного согласия «Застройщика». В случае отсутствия согласия «Застройщика» уступка прав и обязанностей считается не состоявшейся.

8.2. Уступка «Участником» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

9. Расторжение Договора

9.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9.2. «Участник» и «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора или требовать расторжения Договора в судебном порядке в порядке и на условиях, установленных ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

9.3. В случае одностороннего отказа «Участника» от исполнения Договора по обстоятельствам, не предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, в том числе в случае неисполнения Договора, «Застройщик» вправе отказаться от исполнения Договора. Возврат фактически внесенных «Участником» денежных средств производится за вычетом неустойки в размере 9% от фактически внесенных денежных средств путем перечисления их на счет (во вклад) на имя «Участника» или наличными денежными средствами в течение 30 дней с даты расторжения Договора, с даты уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

9.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

10. Прочие условия

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Стороны в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Моментом и фактом исполнения обязательств по Договору является подписание сторонами акта приема-передачи Объекта, либо с момента составления «Застройщиком» одностороннего Акта.

10.3. Все изменения и дополнения Договора являются его неотъемлемой частью, если они исполнены в письменной форме, подписаны сторонами надлежащим образом и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

10.4. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами при исполнении Договора, решаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорным вопросам каждая из сторон вправе обратиться в суд.

10.5. Договор составлен в трех экземплярах, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, остальные экземпляры для Сторон, имеющих равную юридическую силу.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Участник:

**ООО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«СОДРУЖЕСТВО»**

Юридический адрес:

248001, г.Калуга, ул.Кирова, д.54

ИНН 4027118818 КПП 402701001

ОГРН 1144027001711

р/с40702810922240010335,

к/с30101810100000000612,

Калужское Отделение №8608

ПАО Сбербанк России г.Калуга

БИК 042908612

**Перечень
работ, подлежащих выполнению в квартирах
жилого дома по адресу: г.Калуга, ул.Советская (№10 по проекту планировки
территории)**

1.Общестроительные работы

1.1. Устройство перегородок в объеме проекта.

2. Санитарно технические работы и оборудование

2.1 Водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводом и вентилем, без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки унитазов и биде. Отвод оканчивается заглушкой.

Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, биде) не устанавливаются.

В ванной комнате предусматривается устройство проводника системы уравнивания потенциалов.

Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.

2.2 Фекальная канализация.

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.

2.3 Противопожарный водопровод.

Выполняется в объеме проекта.

2.4 Система отопления.

Выполняется в объеме проекта.

2.5 Система вентиляции естественная.

2.6 Для сдачи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется опрессовка и пролив.

2.7 Система газоснабжения выполняется в объеме проекта (за исключением газовых плит). Газовая плита приобретается Участником отдельно за счет собственных средств.

3.Электромонтажные работы и оборудование.

3.1 Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, домофон) выполняются в объеме проекта на поэтажные щиты без ввода в квартиру.

Для осуществления приемо-сдаточных работ выполняется нумерация квартир.

3.2 Системы ППА и ДУ выполняются в объеме проекта.

3.3 При устройстве, предусмотренных проектом, внутриквартирных стен и перегородок, электромонтажные работы выполняются по проекту до квартирного электромонтажного щита, без разводки по квартире и установки окончательных устройств.

4 Лифтовое оборудование

4.1 Монтаж и наладка лифтового оборудования выполняется в полном объеме.

4.2 Устанавливаются почтовые ящики.

5 Отделочные работы

5.1 По квартирам:

- выполняется установка входных дверных блоков;
- предусматривается одинарное остекление лоджий, с использованием алюминиевого профиля. Оконные блоки из профиля ПВХ.
- выполняются гидроизоляция в санузлах и ваннных комнатах.
- встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – не устанавливаются.
- оштукатуривание стен в квартире не производится.

5.2 Отделочные работы в местах общего пользования выполняются с «чистовой» отделкой в объеме проекта по:

- лестничным клеткам;
- лифтовым и межквартирным холлам по этажам;
- вестибюлям и лифтовым холлам 1-го этажа жилой части;
- помещениям машинных отделений лифтов;
- помещениям электрощитовых, ОДС, пультовых и прочим спецпомещениям.

Все последующие работы по доведению жилых помещений до полной готовности выполняются собственниками жилых помещений после ввода жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик ООО «ИСК
«СОДРУЖЕСТВО»

Участник
