

ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве

город Калуга

дата договора

Г-н Фамилия, Имя, Отчество паспорт серия, номер, выдан: дата выдачи, наименование органа, выдавшего паспорт, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»,

и ЗАО «Калужский завод строительных материалов» в лице генерального директора **Чижова Валерия Анатольевича**, 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 в долевом строительстве многоквартирного пятиэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (**секция 2**) (далее по тексту «Объект») по адресу: город Калуга, улица Гурьянова.

Строительство «Объекта» осуществляется на земельном участке с кадастровым № 40:26:000068:62, площадью 11728 кв.м., расположенном по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 600 м. от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, д. Михалево.

1.2. «Участник долевого строительства» принимает участие в строительстве «Объекта» в части финансирования строительства однокомнатной **квартиры № __** (далее по тексту - «Объект долевого строительства»), имеющей следующие характеристики:

- Назначение «Объекта долевого строительства» - жилое помещение;
- Этаж, на котором расположен «Объект долевого строительства» - _____;
- Общая площадь жилого помещения, без учета площади лоджии – _____ кв.м.;
- «Объект долевого строительства» включает в себя:
 - одну жилую комнату площадью – _____ кв.м.;
 - кухню площадью – _____ кв.м.;
 - санузел площадью – _____ кв.м.;
 - прихожая площадью – _____ кв.м.;
 - кладовую площадью – _____ кв.м.;
 - одну лоджию площадью – _____ кв.м.

Указанные в настоящем пункте площади являются проектными и могут корректироваться по результатам окончания строительства и ввода «Объекта» в эксплуатацию.

1.3. Общая площадь «Объекта долевого строительства» представляет собой общую приведенную площадь жилого помещения и включает в себя: общую площадь жилого помещения (квартиры) составляющую _____ кв.м. без учёта площади лоджии и на момент заключения настоящего договора составляет _____ **квадратных метра. По настоящему Договору, «Участником долевого строительства» оплачивается общая площадь «Объекта долевого строительства» (общая приведенная площадь жилого помещения).**

1.4. 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 девятиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижний этаж жилого здания объектами торговли;
- этажность «Объекта» - 10 этажей, в том числе один этаж подземный (цокольный);
- общая площадь «Объекта» - 6405,54 кв. м.;
- материал наружных стен «Объекта» - наружные стены изнутри выполнены из силикатного камня толщиной 380 мм. Утеплитель стен – «Техноблок» (ТУ 5762-010-74182181-2012) 100 мм. Наружный слой – облицовочный силикатный камень М 150, F50. Цоколь – блоки фундаментные 600 мм., «Техноблок» (ТУ 5762-010-74182181-2012) 120 мм., фасадная штукатурка по сетке;
- материал поэтажных перекрытий «Объекта» - поэтажные перекрытия выполняются из сборных железобетонных плит по ГОСТ 9561-91 толщиной 220 мм. с круглыми пустотами из тяжелого бетона (серия 1.041.1-5). Между плитами в отдельных местах выполнены монолитные участки. Монолитные участки выполнены из бетона класса В15, марки F50 (ГОСТ 26633-2012) и армированы диаметром 12, А-III (А400) и диаметром 8 А-I (А240) по ГОСТ 5781-82;
- Класс энергоэффективности «Объекта» - А++ (очень высокий);
- Класс сейсмостойкости «Объекта» - не определен.

1.5. 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 «Объекта долевого строительства» в частности.

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 девятиэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными в нижние этажи жилого здания объектами торговли (**секция 2**) по адресу: город Калуга, улица Гурьянова, и после его сдачи в эксплуатацию, передает «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства», который 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 «Объекта

долевого строительства», определенного пунктом 1.2. настоящего Договора, с другим лицом.

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», знакомиться с технической документацией строительства «Объекта 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 «Объект 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 «Объекта 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 «Объект долевого строительства» и подписать Акт приема-передачи «Объекта 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 «Объекта долевого строительства», в течении трех месяцев, самостоятельно и за свой счет, оформить право собственности на полученный от «Застройщика» «Объект 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 «Объект долевого строительства» заключить договоры управления многоквартирным домом и оказания коммунальных услуг с соответствующей управляющей компанией (при выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом) и/или заключить договоры поставки газа и электроэнергии с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

3.2.7. В день подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» возместить «Застройщику» расходы (не являющиеся предметом инвестирования) за содержание и обслуживание «Объекта 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 «Объекта долевого строительства».

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

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» «Объекта долевого строительства». При этом передача «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» производится после полной оплаты «Участником долевого строительства» стоимости «Объекта долевого строительства» «Застройщику».

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».

4.2. «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 4 квартале 2019 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 полного расчета, произведенного в соответствии с п. 5.5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта», не позднее 31 марта 2020 года, приступить к передаче «Участнику долевого строительства» по Акту приема-передачи «Объекта долевого строительства».

После приёма «Участником долевого строительства» «Объекта 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 «Объект долевого строительства» свободен от прав третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

5. Сумма договора и порядок расчетов.

5.1. Сумма инвестирования в строительство общей площади «Объекта долевого строительства» на момент заключения настоящего договора составляет _____ рублей Российской Федерации.

5.2. Стоимость инвестирования строительства одного квадратного метра общей площади «Объекта долевого строительства» (включающей в себя общую площадь жилого помещения (квартиры) и без площади лоджий) на момент заключения настоящего Договора составляет 47 000 (сорок семь тысяч) рублей.

5.3. Стоимость инвестирования строительства одного квадратного метра общей площади «Объекта долевого строительства», определенная договором и оплаченного «Участником долевого строительства», является окончательной и не подлежит корректировке.

5.4. В случае введения новых государственных норм, актов, изменения действующего законодательства, требующих применения при строительстве «Объекта долевого строительства» дополнительных или более качественных, чем предусмотрено проектом строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, сумма инвестирования строительства «Объекта долевого строительства» подлежит корректировке без согласования с «Участником долевого строительства».

5.5. Инвестирование «Объекта долевого строительства» осуществляется «Участником долевого строительства» путем перечисления денежных средств, указанных в п. 5.1. настоящего договора, на специальный расчетный счет «Застройщика» в следующем порядке:

- денежные средства в размере _____ рублей Российской Федерации оплачиваются «Участником долевого строительства» «Застройщику» не позднее 30 января 2020 года.

«Участнику долевого строительства» предоставлено право произвести досрочную выплату денежных средств, определенных договором, по цене стоимости инвестирования строительства одного квадратного метра площади «Объекта долевого строительства».

5.6. Общая площадь «Объекта долевого строительства» будет уточнена после изготовления технического паспорта на «Объект долевого строительства» КП «Бюро оценки технической инвентаризации» (КП «БТИ»), в результате чего возможны расхождения в площади «Объекта долевого строительства» и размеров, указанных в настоящем Договоре, в связи с чем может быть изменена окончательная сумма инвестирования, определенная п. 5.1. настоящего договора.

6. Особые условия.

6.1. Перечень работ, выполненных «Застройщиком» в «Объекте долевого строительства» при передаче его «Застройщиком» «Участнику долевого строительства»:

- 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.

6.2. **«Объект долевого строительства»** передается **«Участнику долевого строительства»** без выполнения отделочных работ.

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

6.4. После государственной регистрации права собственности на **«Объект долевого строительства» «Участник долевого строительства»** имеют 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, несут **«Участник долевого строительства»**.

6.5. В случае если при сдаче **«Заказчиком»** жилого дома в эксплуатацию общая площадь **«Объекта долевого строительства»** окажется меньше размеров, определенных п. 1.2., 1.3. настоящего Договора, **«Участник долевого строительства»** вправе требовать от **«Застройщика»** проведения перерасчета и возврата излишне инвестированной им суммы в строительство **«Объекта долевого строительства»**, исходя из стоимости одного квадратного метра, определенного п. 5.2. настоящего Договора.

6.6. Если при сдаче **«Застройщиком» «Объекта»** в эксплуатацию общая площадь **«Объекта долевого строительства»** окажется больше размеров, определенных п. 1.2, 1.3. настоящего Договора, **«Участник долевого строительства»** обязан до передачи ему **«Объекта долевого строительства»** по Акту приема-передачи в течение 10 дней с момента его уведомления **«Застройщиком»**, доплатить **«Застройщику»** за дополнительный метраж. Стоимость одного квадратного метра дополнительной площади **«Объекта долевого строительства»** соответствует стоимости одного квадратного метра по последнему платежу **«Участника долевого строительства»**.

6.7. 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 **«Объекта долевого строительства»**, который будет передан **«Участнику долевого строительства»** по настоящему Договору, должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок на **«Объект»** и **«Объект 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 **«Объекте 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 **«Городского Головы»**. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре **«Объекта 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) «Объекта долевого строительства», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа конструктивных элементов такого «Объекта» («Объекта долевого строительства») или его частей;
- нарушения требований по эксплуатации «Объекта» («Объекта долевого строительства») или его конструктивных частей;
- несоблюдения правил технического обслуживания и подготовки инженерных коммуникаций «Объекта» к сезонной эксплуатации;
- при ремонте инженерных сетей «Объекта» («Объекта 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, 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 1/300 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 возратить «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. Учитывая то, что «Застройщик», действуя в интересах «Участника долевого строительства» в соответствии с требованиями Закона, для заключения настоящего Договора, был вынужден произвести обязательное отчисление (взнос) в компенсационный фонд, в случае уклонения «Участника долевого строительства» от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, приведших к расторжению настоящего Договора, а так же в случае отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, в соответствии с п. 3 статьи 9 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., «Участник долевого строительства» обязан в полном объеме возместить «Застройщику» сумму обязательного отчисления (взноса) уплаченного «Застройщиком» в компенсационный фонд в течение десяти дней с момента получения от «Застройщика» соответствующего требования. Норма указанная в настоящем пункте применяется только в том случае, если «Застройщик», в порядке указанном в ст. 10 ФЗ-218 от 29.07.2017 г., в течении пяти дней с момента направления «Застройщиком» соответствующего требования, не получил возврата от компенсационного фонда суммы обязательного отчисления (взноса).

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

8.8. 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 «Объекта 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 ими 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. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

10.1 Исполнение обязательств «Застройщика» по настоящему договору обеспечено в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации:

10.1.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;

10.1.2. Уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

11. Прочие условия.

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

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

12. Рассмотрение споров.

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

12.2. 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.

12.3. 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».

13. Срок действия договора.

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

14. Изменение или расторжение договора.

14.1. 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.

14.2. Условия Договора могут быть изменены по требованию одной из сторон Договора при существенном изменении обстоятельств, указанных в п. 8.2. настоящего Договора.

14.3. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии, решаются в соответствии со ст. 8 настоящего Договора.

14.4. «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 «Объекта долевого строительства», а именно, этаж, секция (подъезд), за исключением номера помещения. Все остальные изменения считаются сторонами несущественными.

14.5. 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 одностороннего отказа застройщика от исполнения настоящего Договора.

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

14.7 Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру находится у каждого из участников настоящего договора, один экземпляр для «Страховщика» и четвертый экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области в г. Калуга.

15. Адреса и реквизиты сторон.

«Застройщик»:

ЗАО «Калужский завод строительных материалов»
Юридический адрес: РФ, г.Калуга, ул.Белокирпичная, 20, Тел.ф. (4842) 520-190
ИНН 4028023485 КПП 402801001 ОГРН 1024001345323
Специальный расчетный счет «Застройщика»:
р/сч. 40702810822240003581;
к/сч. 30101810100000000612
Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк г. Калуга

Генеральный директор

_____ Чижов В.А.

«Участник долевого строительства»:

Приложение №1
к Договору №__
участия в долевом строительстве
от _____

План «Объекта долевого строительства»

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

_____ /Чижов В.А./