

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Калуга

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройСпецМонтаж Калуга»,** именуемое в дальнейшем **«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК»,** в лице **директора Писаного Дмитрия Борисовича,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»,** с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

**1.1. Объект недвижимости – 9-этажный 106-квартирный жилой дом,** строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по адресу: **Калужская область, город Калуга, ул. Полесская, д. 29,** со следующими характеристиками:

- вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный дом;

- назначение объекта – жилое;

- этажность – 10, в том числе 1 подземный этаж;

- общая площадь многоквартирного дома – 8321 м<sup>2</sup>, из них площадь квартир - 5 821 м<sup>2</sup>;

- материал наружных стен – мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал поэтажных перекрытий – монолитные, железобетонные;

- класс энергоэффективности – В (высокий);

- класс сейсмостойкости – нормальный.

**1.2. Объект долевого строительства** - Объект долевого строительства, подлежащий передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости. Более подробно Объект долевого строительства определен в п. 3.2 Договора.

**1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** представляет собой сумму площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования без учета данных обмера органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости, округленную до целого числа (**Проектная площадь**), и площадь балконов и лоджий.

**1.5. Фактическая площадь** - фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, определенная по данным технической инвентаризации, проведенной органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее – ФЗ № 221).

**1.6. Проектная декларация** - представленная в соответствии с положениями 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 Российской Федерации» (далее - ФЗ № 214) информация о **ЗАКАЗЧИКЕ-ЗАСТРОЙЩИКЕ** и информация о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранит **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК.**

### 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), ФЗ № 214-ФЗ.

**2.2.** Правовым основанием для заключения настоящего Договора является постановление Городской Управы г. Калуги от 10.06.2016 № 6805-пи о разрешении на строительство объекта

капитального строительства «Девятиэтажный 3-х секционный жилой дом № 5», в редакции постановления Городской Управы г. Калуги от 31.08.2018 № 9102-пи «О внесении изменения в постановление Городской Управы города Калуги от 10.06.2016 № 6805-пи», постановление Городской Управы г. Калуги от 21.05.2019 № 4680-пи «О внесении изменений в постановление Городской Управы города Калуги от 10.06.2016 № 6805-пи» и постановление Городской Управы г. Калуги от 17.10.2019 № 10864-пи «О внесении изменений в постановление Городской Управы города Калуги от 10.06.2016 № 6805-пи».

**2.3.** Строительство Объекта недвижимости осуществляется на земельном участке с кадастровым номером №40:25:000215:432, принадлежащем **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 05.04.2019, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.04.2019 сделана запись регистрации № 40:25:000215:432-40/001/2019-162.

**2.4.** Гарантией возврата денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства является залог земельного участка, на котором ведется строительство Объекта недвижимости и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости.

**2.5.** Условием привлечения денежных средств **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** является исполнение **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1. ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** обязуется своими силами или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**3.2. Объект долевого строительства** – \_\_\_\_\_комнатная квартира номер \_\_\_\_\_, общей проектной площадью – \_\_\_\_\_ кв.м: площадь комнаты – \_\_\_\_\_ кв.м; помещения вспомогательного использования – \_\_\_\_\_ шт., в том числе кухня – \_\_\_\_\_ кв.м, прихожая – \_\_\_\_\_ кв.м, ванная комната и туалет – \_\_\_\_\_ кв.м; площадь балкона/лоджии с учетом понижающего коэффициента – \_\_\_\_\_ кв.м, расположенная на \_\_\_\_\_-м этаже в \_\_\_\_\_-м подъезде Объекта недвижимости.

Техническое состояние Объекта долевого строительства, описание его согласованного Сторонами состояния с указанием перечня строительно-монтажных и отделочных работ на момент подписания акта приема-передачи изложено в приложении № 1 «Состав работ, выполняемых в Объект долевого строительствах и местах общего пользования» к настоящему Договору. Иные работы, не указанные в приложении №1 к договору, выполняются **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** самостоятельно за свой счет.

Расположение Объекта долевого строительства согласно проектной документации представлено в приложении № 2 «План расположения Объекта долевого строительства» к настоящему Договору.

**3.3.** Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер и уточняется фактическая площадь, о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

**3.4.** Право собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает право собственности на долю в праве собственности на общее имущество Объекта недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**3.5.** Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии надлежащего выполнения

**УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства (далее – Передаточный акт).

**3.6.** В случае смерти **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (гражданина) его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам.

Существующие на день открытия наследства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

**3.6.1.** Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

**3.7. ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц и не является предметом спора.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**4.1.** На момент подписания настоящего Договора размер денежных средств, подлежащих уплате **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (далее – Цена Договора), составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек**, НДС не облагается, является ориентировочным и может быть изменен в соответствии с условиями пунктов 4.6, 4.7 и 4.8 настоящего Договора.

**4.2.** В Цену Договора включены затраты на строительство Объекта недвижимости, предусмотренные сметой строительства Объекта недвижимости и в соответствии с Составом работ, выполняемых в Объекте долевого строительства и местах общего пользования (Приложение № 1), возмещение затрат на подготовку разрешительной, проектно-сметной документации и выполнение инженерных изысканий для Объекта недвижимости, затраты на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости.

**4.3.** Оплата Цены Договора осуществляется в течение 5 (Пять) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора на расчетный счет **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** через оператора кредитной организации (без использования электронных средств платежа).

Датой исполнения обязательства по уплате денежных средств считается дата поступления денежных средств на расчетный счет **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**.

**4.4.** Стороны определили, что до полной оплаты **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** передаваемый по настоящему Договору Объект долевого строительства будет находиться в залоге у **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**.

**4.5.** 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.

**4.6.** Цена Договора подлежит пересчету, в случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается в сторону увеличения или в сторону уменьшения от Проектной площади, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, о чем Стороны составляют дополнительное соглашение.

**4.7.** В случае увеличения Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной площадью Объекта долевого строительства, согласно п. 3.2 настоящего Договора, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** разницу, рассчитанную исходя из условной стоимости квадратного метра Объекта долевого строительства, в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты надлежащего уведомления его об этом **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ**, путем перечисления денежных

средств на расчетный счет **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**, указанный в п. 14 настоящего Договора, через оператора кредитной организации (без использования электронных средств платежа). При этом под условной стоимостью квадратного метра Объекта долевого строительства принимается величина, полученная при делении цены Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора на Проектную площадь Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора. Изменение общей площади и общего имущества Объекта недвижимости для расчетов не принимается.

**4.8.** В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной площадью Объекта долевого строительства, согласно п. 3.2 Договора, **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** обязуется вернуть **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** разницу, рассчитанную исходя из условной стоимости квадратного метра Объекта долевого строительства, в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты предоставления **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** действующих реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства. При этом под условной стоимостью квадратного метра Объекта долевого строительства принимается величина, полученная при делении цены Объекта долевого строительства в соответствии с п.4.1 настоящего Договора на Проектную площадь Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**5.1.** Передача **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** Объекта долевого строительства и принятие его **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту. Срок передачи Объекта долевого строительства – не позднее 2 (Два) месяцев с момента окончания строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

**5.2.** Срок окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию – «30» апреля 2020 г.

В случае получения **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию с отклонением от установленного Договором срока не более чем на 30 (Тридцать) дней, срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию признается Сторонами соответствующим условиям Договора.

**5.3.** **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** не ранее чем за 1 (Один) месяц до истечения установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**5.4.** Объект долевого строительства передается **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

**5.5.** В срок не позднее 7 (Семь) рабочих дней с момента получения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** уведомления **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан выполнить все свои обязательства, установленные настоящим Договором и приступить к приемке Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

**5.6.** С момента подписания Передаточного акта риск гибели, повреждения или порчи Объекта долевого строительства признается перешедшим к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

**5.7.** При уклонении **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от подписания Передаточного акта или при отказе **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от его подписания (за исключением случая, указанного в п.5 ст. 8 ФЗ № 214), **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** в порядке, установленном ФЗ № 214, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск гибели, повреждения или порчи Объекта долевого строительства признается перешедшим к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**5.8.** **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** осведомлен о возможности создания на объекте Товарищества собственников жилья в соответствии с разделом VI Жилищного кодекса

РФ. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имеет право стать членом ТСЖ на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**

**6.1.** По окончании строительства и получения **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору.

**6.2.** В случае внесения изменений в Проектную декларацию опубликовать внесенные изменения в порядке и сроки, установленные ФЗ № 214-ФЗ.

**6.3.** Использовать денежные средства, уплаченные **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по настоящему Договору, в соответствии с требованиями ФЗ № 214.

**6.4.** В порядке, предусмотренном действующим законодательством совместно с **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в органы регистрации недвижимости, компетентные на то, для целей регистрации настоящего Договора.

**6.5.** Совместно с **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** нести предусмотренные действующим законодательством расходы на регистрацию настоящего Договора в ЕГРН.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

**7.2.** Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

**7.3.** После передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Объект долевого строительства, придомовой территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном жилом доме.

**7.4.** Уклонение **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

**7.5.** Нести расходы по государственной регистрации права общей долевой собственности на Объект долевого строительства.

**7.6.** В порядке, предусмотренном действующим законодательством совместно с **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** в течение 5 (Пять) календарных дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в органы регистрации недвижимости, компетентные на то, для целей регистрации настоящего Договора.

**7.7.** Нести предусмотренные действующим законодательством расходы на регистрацию настоящего Договора в ЕГРН.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**8.1.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия ее проекту, строительным-техническим нормам и правилам является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

**8.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по Передаточному акту, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** 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.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Передаточного акта, должны быть устранены **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** в течение 30 дней с момента уведомления его **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** об этих недостатках.

**8.3.** В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора земельный участок, указанный в п.2.3 настоящего Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости, считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства Объекта недвижимости (залогодержателей) (далее - Предмет залога).

В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и улучшения Предмета залога.

**8.4.** При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе потребовать от **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ или возмещения своих расходов на устранения недостатков.

**8.5.** Если в результате правовой экспертизы представленных документов, регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

**8.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

В случае неоплаты (неполной оплаты) Цены Договора уступка **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается только после получения письменного согласия **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

Расходы по государственной регистрации в случае уступки прав требования по настоящему Договору несет **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и/или новый участник долевого строительства.

Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

**8.7.** До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** без предварительного письменного согласования с **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** не вправе проводить или выполнять перепроектирование, перепланировку и переоборудование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта долевого строительства.

При этом до подписания Передаточного акта и при условии уплаты **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** полной Цены Договора (с учетом данных, полученных в результате обмеров органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов

недвижимости) **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе письменно обратиться к **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** с заявлением о доступе в Объект долевого строительства для производства ремонтных работ. Разрешение **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** на производство ремонтных работ оформляется актом доступа (далее – Акт доступа), который не является Передаточным актом. С момента подписания Акта доступа **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан оплачивать организации, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию Объекта недвижимости (по выбору Заказчика-Застройщика), расходы по обслуживанию и эксплуатации соразмерно доле в площади помещений Объекта недвижимости и коммунальные услуги.

**8.7.1.** В целях реализации права, предоставленного **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** положением абзаца второго п. 8.7 Договора, Стороны по взаимному согласию могут заключить отдельные договоры на отделочные работы и производство работ по прокладке инженерных коммуникаций, не входящих в проектное решение.

Указанные договоры могут заключаться **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** только с **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** или с иной организацией, согласованной с **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

При заключении договора на проведение отделочных работ и проведения таких работ в соответствии с условиями настоящего пункта, Стороны допускают возможность уменьшения Проектной площади Объекта долевого строительства по завершении отделочных работ и возникновения разницы между техническими данными, полученными в результате обмера, произведенного органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости. Исходя из этого, в таком случае Стороны соглашаются не применять положения пп. 4.6, 4.7 и 4.8 Договора.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214.

**9.2.** В случае нарушения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** установленного Договором срока оплаты Цены Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** уплачивает **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по оплате, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.3.** В случае нарушения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** положений п. 8.7 Договора последний уплачивает штраф - 10 (Десять) % от Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора.

**9.4.** Стороны обязаны представить все необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области для государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. В случае нарушения установленного настоящим пунктом срока, виновная Сторона уплачивает другой Стороне неустойку в размере 0,1 (Одна десятая) процента от Цены Договора за каждый день просрочки.

**9.5.** В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**9.6.** Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

**10.1.** Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

**10.2.** К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов

государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

**10.3.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи). **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** предоставляется право такого уведомления **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** путем размещения соответствующей информации на странице **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** в сети интернет по адресу: [www.ek-kaluga.ru](http://www.ek-kaluga.ru)

**10.4.** С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

**10.5.** Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## 11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

**11.1.** Расторжение или изменение Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими соглашения о расторжении Договора или дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 11.3 Договора.

**11.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по соглашению с **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** вправе до передачи Объекта долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по Передаточному акту инициировать расторжение настоящего Договора путем подачи **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** письменного заявления. При расторжении настоящего Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** уплачивает неустойку в размере 10 (Десять) % от Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Внесенные на момент расторжения Договора денежные средства возвращаются в срок 20 (Двадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора (внесения в Единый государственный реестр прав записи о расторжении настоящего Договора) на указанный **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** лицевой счет в банке. В случае осуществления **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** каких-либо ремонтных работ и/или иных работ в Объекту долевого строительства, результаты таких работ считаются неотделимыми улучшениями Объекта долевого строительства и при расторжении Договора по инициативе **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** последнему не компенсируются.

**11.3.** Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214. 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.

**11.4.** В случае досрочного расторжения настоящего Договора (одностороннего отказа от Договора) обязанность подачи заявления о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении настоящего Договора лежит на стороне, инициировавшей отказ от Договора.

## 12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

**12.1.** Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

**12.2.** Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам, телефонам и факсимильным номерам. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** направляет уведомления по адресу местонахождения **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**. Уведомление будет считаться доставленным:

- в случае доставки курьером - в день отправки;
- в случае отправки факсимильной связью - в день отправки, если это происходит в обычное время;
- в случае отправки заказным письмом с уведомлением о вручении - в день доставки;
- в случае направления сообщения телеграммой – в день доставки телеграммы.



**12.3.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения или доставляется курьером с вручением Стороне-адресату.

**12.4.** Стороны признают действительность документов, направленных друг другу по каналам факсимильной связи, при этом Сторона, отправившая документ, обязана в 3-х дневный срок направить другой стороне подлинник документа.

**12.5.** Стороны предусмотрели, что сообщения (уведомления) со стороны **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**, за исключением сообщений (уведомлений), направляемых в соответствии с пунктом 12.3 Договора, считаются также надлежащими в случае их публикации в средствах массовой информации и(или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (Интернет), в том числе на электронной странице **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** в сети интернет по адресу: [www.ek-kaluga.ru](http://www.ek-kaluga.ru).

**ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** вправе направлять **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** уведомления в рамках реализации своих обязательств по Договору путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** или смс-сообщений на номер телефона, выделенный **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** оператором сотовой связи. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на период действия Договора подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** по всем контактными данным, указанным в Договоре.

**12.6.** Уведомление со стороны **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**, направленные в соответствии с положениями раздела 12 Договора, считаются надлежащим.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**13.1.** В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по окончании строительства, окажутся меньше суммы денежных средств, направленных на возмещение затрат по строительству, оплаченных **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по Договору, полученная разница возврату **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** не подлежит, а является стоимостью услуг **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**. Финансовый результат определяется **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** по окончании строительства Объекта недвижимости.

**13.2.** Обязательства **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**13.3.** Обязательства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

**13.4.** Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

**13.5.** Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства несет **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, согласно действующего законодательства.

**13.6.** Настоящий Договор составлен в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**, два экземпляра для **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

**13.7.** Приложениями к настоящему Договору являются:

- приложение № 1 – Состав работ, выполняемых в Объекте долевого строительства и местах общего пользования;

- приложение № 2 – План расположения Объекта долевого строительства на плане Объекта недвижимости.

### **14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «СтройСпецМонтаж Калуга»

ОГРН 1144027003746, ИНН 4027121088

Юридический адрес: 248000, Калужская область, г. Калуга, переулок Карпова, д. 3  
р/с 40702810122240000145 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк г. Калуга  
БИК 042908612

e-mail: ssmkaluga@mail.ru

Телефон/факс: 8(4842) 21-02-43

**Директор**

\_\_\_\_\_/Д.Б. Писаный/

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**В Объекте долевого строительства, расположенном в 9-этажном жилом доме, находящемся по адресу: Калужская область, город Калуга, ул. Полесская, д. 29, выполняются строительно-монтажные и специальные работы в следующих объемах:**

- полы – монолитная железобетонная плита, стяжка не производится;
- потолки - монолитная железобетонная плита, отделка не производится;
- наружные стены - газобетонные блоки, облицованные кирпичом;
- внутренние стены и перегородки - газобетонные блоки, кирпич, штукатурка стен не производится, вентканалы из кирпича;
- дверь входная – не устанавливается;
- двери внутри помещений - не устанавливаются;
- окна - ПВХ, двухкамерный стеклопакет (двойное остекление с фурнитурой) с устройством отливов (установка подоконников не производится);
- система водоснабжения: монтаж стояков холодного водоснабжения с установкой поквартирного счетчика и отключающей арматуры; сантехническое оборудование и подводка к нему не монтируются;
- система водоотведения: канализационные стояки с установкой тройника, сантехническое оборудование и подводка к нему не монтируются;
- система газоснабжения: монтаж стояков с установкой поквартирного счетчика, запорной арматуры, системы безопасности;
- система электроснабжения: ввод электропитания до щитка в Объект долевого строительства с установкой поквартирного счетчика в местах общего пользования;
- отопление – индивидуальное с монтажом котла, радиаторов и подводов к ним;
- система вентиляции - естественная вентиляция в санузлах и кухнях.

**В местах общего пользования, расположенных в 9-этажном жилом доме, находящемся по адресу: Калужская область, город Калуга, улица Полесская, д. 29, выполняются строительно-монтажные и специальные работы в следующих объемах:**

- дверь наружная входная - металлическая утепленная;
- дверь внутренняя входная - деревянная;
- окна - ПВХ, двухкамерный стеклопакет с устройством отливов;
- потолки — окраска акриловыми составами по шпатлевке;
- стены - окраска акриловыми составами по шпатлевке;
- полы - керамическая плитка по стяжке;
- электромонтажные работы выполняются в объеме проекта с установкой светильников;
- система электроснабжения: установка поэтажных электрических щитов;
- слаботочные сети (телефонизация, интернет, телевидение, охранная сигнализация): обеспечение технической возможности для монтажа в электрических стояках.

**ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «СтройСпецМонтаж Калуга»

Директор

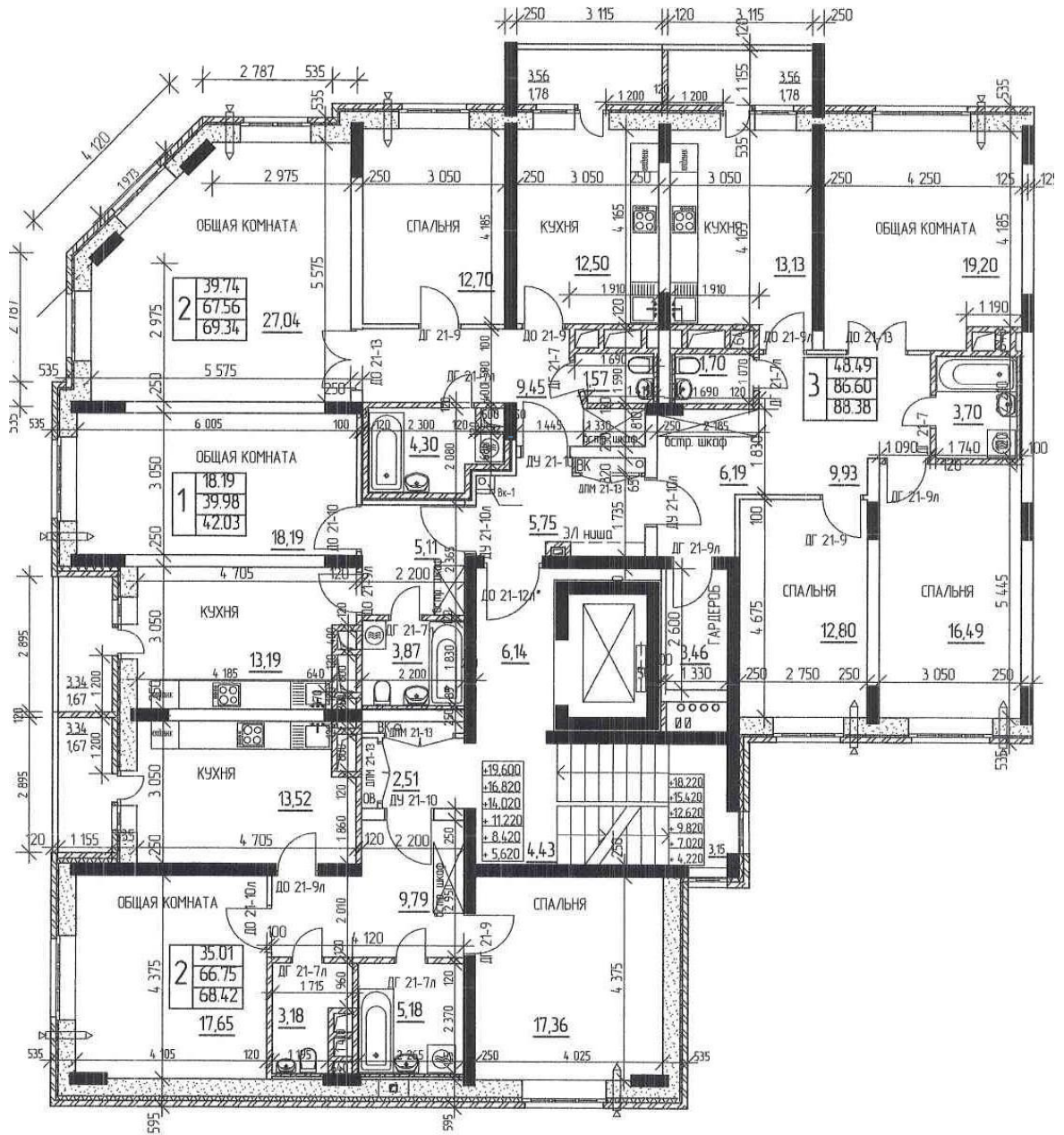
**УЧАСТНИК  
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**ДОЛЕВОГО**

\_\_\_\_\_/Д.Б. Писаный/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**План расположения Объекта долевого строительства**



№ дома по ГП - 5

№ секции (подъезд) - 1

Этаж -

Квартира -

**ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК:  
ООО «СтройСпецМонтаж Калуга»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Директор

\_\_\_\_\_  
/Д.Б. Писаный/