

ДОГОВОР № [REDACTED]

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Калуга

« [REDACTED] » [REDACTED] 2016 года

Акционерное общество «Европейский квартал», в лице **Ключникова Игоря Викторовича**, паспорт 29 13 № 572196, выданный отделом УФМС России по Калужской области в гор. Калуге 06 мая 2013 года, код подразделения 400-031, проживающего по адресу: г. Калуга, ул. Генерала Попова, д.10, кв.6, действующего на основании доверенности [REDACTED] от [REDACTED], именуемое в дальнейшем «**ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны, и [REDACTED], [REDACTED] г.р., паспорт [REDACTED] № [REDACTED], выдан: [REDACTED], дата выдачи: [REDACTED], код подразделения: [REDACTED], зарегистрирован: [REDACTED], именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, все вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – [REDACTED]-этажный [REDACTED]-квартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по строительному адресу: [REDACTED] по Генеральному плану (далее - ГП).

1.2. Объект долевого строительства - квартира, подлежащая 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 квартиры представляет собой сумму площадей всех частей квартиры, 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, размещенная на сайте <http://www.ek-kaluga.ru/>. Оригинал Проектной декларации хранит **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК**.

1.7. Страховщик - страховая компания, с которой **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** заключил договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или

ненадлежащее исполнение **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

1.8. Договор страхования - заключенный в соответствии с требованиями ФЗ № 214 генеральный договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является разрешение на строительство № [REDACTED], выданное управлением строительства и земельных отношений города Калуги от [REDACTED].

2.3. Строительство Объекта недвижимости будет осуществляться на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащем **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** на праве собственности на основании [REDACTED], что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № [REDACTED] от [REDACTED], о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [REDACTED] сделана запись регистрации № [REDACTED].

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.

Надлежащее исполнение обязательств **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** по передаче Объекта долевого строительства участникам долевого строительства обеспечено заключенным между **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ** и ООО Страховая компания "РЕСПЕКТ-ПОЛИС" (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574) Договором страхования № ГОЗ-11-1216/15 [REDACTED] от [REDACTED].

Страхование гражданской ответственности **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

Расторжение или досрочное прекращение Договора страхования не освобождают Страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

В случае расторжения или досрочного прекращения Договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней.

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 квартиры [],
Общей проектной площадью: Проектная площадь - [] кв.м, площадь балконов и лоджий -
[] кв.м, расположенная на []-м этаже, во []-м подъезде Объекта недвижимости по
строительному адресу: [], дом № [] по ГП (далее может именоваться -
Квартира).

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

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 Квартиры возникает у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии надлежащего выполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры (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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего Договора размер денежных средств, подлежащих уплате **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (далее – Цена Договора), составляет [REDACTED] ([REDACTED]) рублей 00 коп., 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 квартирах 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 **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** путем внесения в кассу или перечисления денежных средств на расчетный счет **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**. Стороны условились, что моментом оплаты считается дата поступления денежных средств в кассу **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА** или зачисление денежных средств на расчетный счет **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**.

4.4. Оплата Цены Договора осуществляется **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** из собственных денежных средств в следующем порядке:

[REDACTED] ([REDACTED]) рублей 00 коп., НДС не облагается, оплачивается **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** не позднее [REDACTED] г.

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, более чем на 1 кв.м, о чем Стороны составляют дополнительное соглашение.

4.7. В случае увеличения Фактической площади Объекта долевого строительства по, по сравнению с Проектной площадью Квартиры согласно п. 3.2 настоящего Договора более чем на 1 кв.м. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить **ЗАКАЗЧИКУ-ЗАСТРОЙЩИКУ** разницу, рассчитанную исходя из условной стоимости квадратного метра Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты надлежащего уведомления его об этом **ЗАКАЗЧИКОМ-ЗАСТРОЙЩИКОМ**. 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 более чем на 1 кв.м. **ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК** обязуется вернуть **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** разницу, рассчитанную исходя из условной стоимости квадратного метра Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) 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.

5.2. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию – **IV квартал 2017 года.**

Срок передачи Объекта долевого строительства – **не позднее 2 (двух) месяцев с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.**

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 Квартиры 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 (Семи) 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.

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

7. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

7.2. Принять Квартиру по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

7.3. После передачи Квартиры по Передаточному акту нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, 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 Квартира, 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 Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

7.5. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему, права общей долевой собственности на Объект долевого строительства.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, 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.

8.3. В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 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.

ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в п. 2.3 настоящего Договора, и иным образом распоряжаться Предметом залога, в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта недвижимости (п. 2.3 настоящего Договора), в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что Предметом залога будет являться вновь возникший земельный участок, полученный в результате разделения исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

8.4. При обнаружении недостатков Квартиры, которые делают ее непригодной 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 Квартиру 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 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 Квартиру **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 Квартиру 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 3-х 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, независимые 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

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 Квартиры **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 Квартире, 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.

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 контактным 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. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства несет **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

13.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для **ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, и для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

13.7. Приложениями к настоящему Договору являются:

- приложение № 1 – Состав работ, выполняемых в квартирах и местах общего пользования;
- приложение № 2 – План расположения Объекта долевого строительства.

14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

14.1. «ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК»:

АО «Европейский квартал»

ИНН 4027108249 КПП 402701001

248033, г. Калуга, ул. Полесская, д. 37

ОГРН 1124027001284

Р/С 40702810900000000848 в ООО Банк «Элита» г. Калуги

К/С 30101810500000000762 БИК 042908762

14.2. «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:

_____, _____ г.р., паспорт _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован: _____.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

_____/И.В. Ключников/

_____/_____/

к Договору № 16-05-___ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2016 г.

В квартире, расположенной в 9-этажном жилом доме №5, находящемся по адресу: Калужская область, город Калуга, улица Покрова, дом № 5 выполняются строительные-монтажные и специальные работы в следующих объемах:

- полы – железобетонные плиты, стяжка;
- потолки - сборные железобетонные плиты, отделка не производится;
- наружные стены - газобетонные блоки, облицованные кирпичом;
- внутренние стены и перегородки - газобетонные блоки, штукатурка стен не производится, вентканалы из кирпича;
- дверь входная – не устанавливается;
- двери внутриквартирные - не устанавливаются;
- окна - ПВХ, двухкамерный стеклопакет (двойное остекление с фурнитурой с установкой подоконников и устройства отливов);
- система водоснабжения: монтаж стояков холодного водоснабжения с установкой поквартирного счетчика; 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 и запорной арматуры;
- система электроснабжения: ввод электропитания до щитка в квартире;
- система центрального отопления
- система вентиляции - естественная вентиляция в санузлах и кухнях.

В местах общего пользования, расположенных в 9-этажном жилом доме № 5, находящемся по адресу: Калужская область, город Калуга, улица Покрова, дом № 5, выполняются строительные-монтажные и специальные работы в следующих объемах:

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

«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

_____/И.В. Ключников/

_____/_____/