

ДОГОВОР № И8/7/2023

участия в долевом строительстве

город Калуга,

две тысячи двадцать третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Калужская Земельная Корпорация», зарегистрированное по адресу: город Калуга, улица Суворова, дом 124, офис 7, ИНН 4027080650, ОГРН № 1074027005007, далее именуемое **«Застройщик»**, в лице генерального директора Целухина Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, от имени которого на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа город Калуга Жанжаровой С. В., 18 октября 2022 года в реестре за № 40/56-н/40-2022-4-2008, действует гр. **Амеличкин Виталий Викторович**, 17 февраля 1975 года рождения, место рождения город Калуга, паспорт гражданина РФ 29 19 972772, выдан УМВД России по Калужской области 20 февраля 2020 года, код подразделения 400-001, зарегистрирован по адресу: город Калуга, улица Кибальчича, дом 32, квартира 243, с одной стороны, и

гр.

года рождения, место

, паспорт гражданина РФ

года, код подразделения

зарегистрирован по адресу:

, далее именуемый **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – объект капитального строительства – **жилой малоэтажный многоквартирный дом № 8 по ППТ 8 очередь строительства**, расположенный по адресу: **Калужская область, г. Калуга, п. Трудовой**, (почтовый адрес: Калужская область, г. Калуга, ул. Изумрудная, д. 6, корп. 1) на земельном участке общей площадью 3061 кв.м. с кадастровым номером 40:26:000085:1569, имеющий следующие основные характеристики согласно проектной документации: общая площадь многоквартирного жилого дома по проекту: 2830,00 кв.м.; материал наружных стен: газобетонные блоки на клею 400 мм, воздушный зазор 10 мм, кирпич керамический пустотелый 120 мм; материал поэтажных перекрытий: перекрытия из сборных железобетонных плит толщиной 220 мм; класс энергоэффективности: С «Нормальный»; сейсмостойкость: 5 баллов.

1.1.2. Квартира – объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства **в общую совместную (долевою) собственность (по ½ доли в праве собственности каждому)** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Квартира состоит из двух жилых комнат, будет находиться в Доме на третьем этаже четвертая квартира от входа на этаже по часовой стрелке, строительный номер квартиры **12 (Двенадцать)**. Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту и предварительно составляет 57,51 кв. м (без учета лоджий), при этом жилая площадь – 34,14 кв.м, площадь жилых комнат – 17,28 кв.м. и 16,86 кв.м., площади помещений вспомогательного использования: прихожая – 8,66 кв.м., кухня – 9,35 кв.м., санузел 2,16 кв.м., ванная комната – 3,20 кв.м., площадь лоджии – 3,84 кв.м. Оплачиваемая площадь – 59,43 кв.м. Общая площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров.

1.1.3. Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

II. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Договор аренды от 02.04.2013г. № 132/13 находящегося в государственной собственности земельного участка для строительства жилых многоэтажных домов (на земельный участок общей площадью 22359,0 кв.м., кадастровый номер 40:26:000085:448);

- Соглашение от 15 сентября 2014 года о передаче прав и обязанностей арендатора по Договору аренды № 132/13 от 02.04.2013 года;

- Договор аренды от 04.09.2023г. № 502/23 находящегося в государственной собственности земельного участка под незавершенным строительством объектом для завершения его строительства (на земельный участок общей площадью 3061,0 кв.м., кадастровый номер 40:26:000085:1569);

- Разрешение на строительство № RU 40-301000-355-2018, Постановление Городской Управы г. Калуги от 13.06.2018 года № 6058-пи;

- Распоряжение № 3989-06-Р от 22.09.2023 года о внесении изменений в Постановление Городской Управы города Калуги от 13.06.2018 года № 6058-пи (Разрешение на строительство № RU 40-301000-355-2018);

- Проектной декларацией размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (адрес интернет-сайта <https://наш.дом.рф/>);

- условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства многоквартирного дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Ориентировочный срок ввода дома в эксплуатацию - VI квартал 2024 года, если иной срок не будет установлен Сторонами в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.3. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего договора Квартира, указанная в пункте 1.1.2 настоящего договора никому другому не продана, не подарена, не отдана в счет взаиморасчетов, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

III. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением третьих лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

IV. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость одного квадратного метра на момент заключения Договора составляет () рублей 00 копеек.

4.2. Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет () рублей 00 копеек, в указанную сумму включена общая площадь Квартиры и площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

4.3. Цена договора, указанная в пункте 4.1. и 4.2. настоящего договора, определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.4. Вознаграждение Застройщика за оказываемые им услуги по организации строительства дома составляет 5 (Пять) процентов от общей цены договора, указанной в п. 4.2. настоящего договора (НДС не облагается в соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ).

4.5. Оставшиеся денежные средства в размере 95 (Девяносто пять) процентов от цены договора являются для Застройщика средствами целевого финансирования и предназначены исключительно для финансирования строительства дома: оплата услуг подрядчиков, приобретение необходимых строительных материалов, иные работы, услуги, непосредственно связанные со строительством. При этом Застройщик, получивший средства целевого финансирования от

Участника долевого строительства, обязан вести отдельный учет расходов, произведенных в рамках целевого финансирования.

4.6. В том случае, если сумма фактических затрат Застройщика, определенных по окончании строительства дома, будет меньше размера, указанного в п. 4.5. настоящего договора, то такая разница будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика без подписания каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.7. Стороны пришли к соглашению о том, что каждый платеж, осуществленный Участником долевого строительства, содержит вознаграждение Застройщика и сумму целевого финансирования в размерах, указанных в п. 4.4., 4.5. настоящего договора.

4.8. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п. 1.1.2. Квартиру Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

V. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить полную оплату Цены договора в следующем порядке: Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03
- Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}
- Бенефициар: ООО «Калужская Земельная Корпорация»
- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.
- Счет эскроу открывается Участником долевого строительства в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Порядок финансирования осуществляется следующим образом:

• Первый взнос в размере _____ (_____) рублей 00 копеек производится Участником долевого строительства при подписании настоящего договора с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

• перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом

строительстве, на счет эскроу _____, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 31.03.2024 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

- Окончательный платеж в размере (_____) **рублей 00 копеек** производятся Участником долевого строительства в срок не позднее **11 августа 2024 года** с использованием счета эскроу _____, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

5.3. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: - разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, предоставленного Банку Застройщиком путем электронного документооборота; или - сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

5.4. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.5. Датой исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате Цены договора в полном объеме признается дата зачисления денежных средств в полном объеме на Счет эскроу.

В случае нарушения сроков внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере, предусмотренном законодательством РФ.

5.6. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту): - оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

- Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

- Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

5.7. Уплата Цены договора производится после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором период.

Оплата Цены договора производится Дольщиком любым не запрещенным законом способом, в т.ч. может производиться зачетом взаимных встречных требований.

5.8. После окончания строительства многоквартирного дома общая площадь Квартиры будет установлена в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, на основании этого, Стороны произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты.

5.9. В случае если фактическая площадь Квартиры отличается от проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв. метра площади, установленной в п. 4.1 настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости 1 (Одного) квадратного метра, путем перечисления на счет Участнику долевого строительства.

5.10. В случае возврата части суммы Цены договора по перерасчету, Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Дольщика заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств, но в любом случае не ранее подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.11. В случае доплаты Цены договора по перерасчету Дольщик производит такую доплату до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.12. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Застройщика.

VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории, произвести иные работы, предусмотренные проектной документацией, а также работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

6.1.3. Ввести Дом в эксплуатацию и в шестимесячный срок после ввода в эксплуатацию передать по передаточному акту Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п.1.1.2. настоящего договора, и все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на указанную Квартиру.

6.1.4. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

6.1.5. В течение 10 (десяти) дней с момента получения от Застройщика указанного в п. 6.1.4 настоящего договора предложения об изменении договора Участник долевого строительства обязан согласовать соответствующие изменения либо направить Застройщику возражения относительно изменения срока строительства.

6.1.6. В случае если в течение указанного в п. 6.1.5 настоящего Договора срока от Участника долевого строительства не поступит возражений, предложенные изменения в Договор считаются принятыми Участником долевого строительства, а новый срок строительства согласованным. С указанного момента изменения вступают в силу и считаются действующими.

6.1.7. В течение 2 (двух) месяцев с момента согласования Сторонами любых изменений в настоящий Договор каждая из Сторон обязана совершить со своей стороны все действия, необходимые для государственной регистрации таких изменений. Сторона не выполнившая указанные обязательства, не вправе ссылаться на нарушение другой Стороной условий настоящего Договора в части оговоренных Сторонами изменений.

6.1.8. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

6.1.9. Письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче.

6.1.10. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру без отделки. В квартирах будет произведена: гидроизоляция полов в санузле, ввод труб водоснабжения и канализации в квартиру (стояки), трубная разводка отопления с установкой радиаторов, установка двухконтурного котла с подключением к газовым и электросетям, установка входной двери и счетчиков, электрическая разводка до квартиры, оконные блоки из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом. Остекление лоджий из ПВХ профилей с одинарным остеклением индивидуального изготовления.

VII. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором;

7.1.2. В течение 10 (Десяти) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче приступить к принятию Квартиры.

7.1.3. До начала пуска отопления и подачи природного газа на отопительный котел пройти инструктаж и заключить договор с организацией по обслуживанию и эксплуатации газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку и оплату природного газа.

7.1.4. После подписания передаточного акта Квартиры расходы по оплате коммунальных услуг оплачивать за свой счет.

7.1.5. Не производить перепланировку и любые другие строительные работы в Квартире до получения свидетельства о праве собственности на Квартиру.

7.1.6. Эксплуатировать квартиру в соответствии с полученной инструкцией, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Участник долевого строительства с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Участником долевого строительства условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, гарантии прекращаются.

7.2. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

7.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

7.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о необходимости принятия Квартиры в указанный в п. 7.1.2 настоящего Договора срок, а также о том, что при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный срок или при отказе от ее принятия Застройщик, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1.3 настоящего Договора для передачи Квартиры, вправе составить передаточный акт в одностороннем порядке (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, указанного в п. 6.1.8 настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта. Указанные меры могут быть применены Застройщиком с момента получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства, либо возврата заказного письма от оператора почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

7.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания передаточного акта в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра. При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по передаточному акту в течение 5 дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении. Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по передаточному акту может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с уведомлением с описью вложения и уведомлением или вручено Участнику долевого строительства лично.

7.6. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия квартиры

строительным и санитарным нормам, а также проектной документации. Обеспечение природным газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией. Пуск лифта осуществляется после инструктажа управляющей компанией всех жильцов подъезда. Следовательно, отсутствие газоснабжения и работы лифта не может служить основанием для не подписания передаточного акта квартиры.

7.7. Передача прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. Любые соглашения Участника долевого строительства о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, являются ничтожными в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. Третье лицо (Новый Участник долевого строительства) обязано в течении 3 (Трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору уведомить застройщика, путем предоставления оригинала зарегистрированного Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору в адрес Застройщика.

7.8. Участник долевого строительства подтверждает, что дает согласие на образование из земельных участков, используемых Застройщиком, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельных участков, а также на межевание земельных участков на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки.

7.9. Право общей долевой собственности Участника долевого строительства на земельный участок, на котором расположен строящийся жилой дом, возникает в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности с учетом строительства объекта, согласно разрешению на строительство.

7.10. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве объекта иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

7.11. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для строительства объекта, его частей, прав аренды на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства объекта, его частями, правом аренды на него.

VIII. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Свидетельством качества Квартиры соответствия ее проекту, строительным-техническим нормам и правилам, соблюдения сроков строительства является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.2. Гарантийный срок, в течение которого могут быть предъявлены претензии по качеству квартиры, составляет пять лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта квартир в данном Доме.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных изделий, элементов, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. В случае выполнения самим Участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения,

газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приемки помещения Участником долевого строительства по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП препятствующие нормальной эксплуатации жилья. Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Участник долевого строительства).

8.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства одного из пунктов 7.1.3., 7.1.4., 7.1.5 и 7.1.6 настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры.

IX. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Настоящий договор может быть расторгнут Сторонами в случаях и порядке, предусмотренных законодательством РФ, действующим на момент его заключения.

9.4. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению Сторон, в том числе достигнутому в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

X. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в Калужский районный суд Калужской области.

XI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, 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 течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.5. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

ХII. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство при исполнении договора, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

ХIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства – Приложение № 1.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) дней письменно извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

ХIV. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ООО «Калужская Земельная Корпорация»

Адрес: 248001, г. Калуга, ул. Суворова, дом 124,
офис 7

ОГРН № 1074027005007

ИНН 4027080650, КПП 402701001

р/сч 40702810522240105721

Отделение №8608 ПАО Сбербанк г. Калуга

к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612

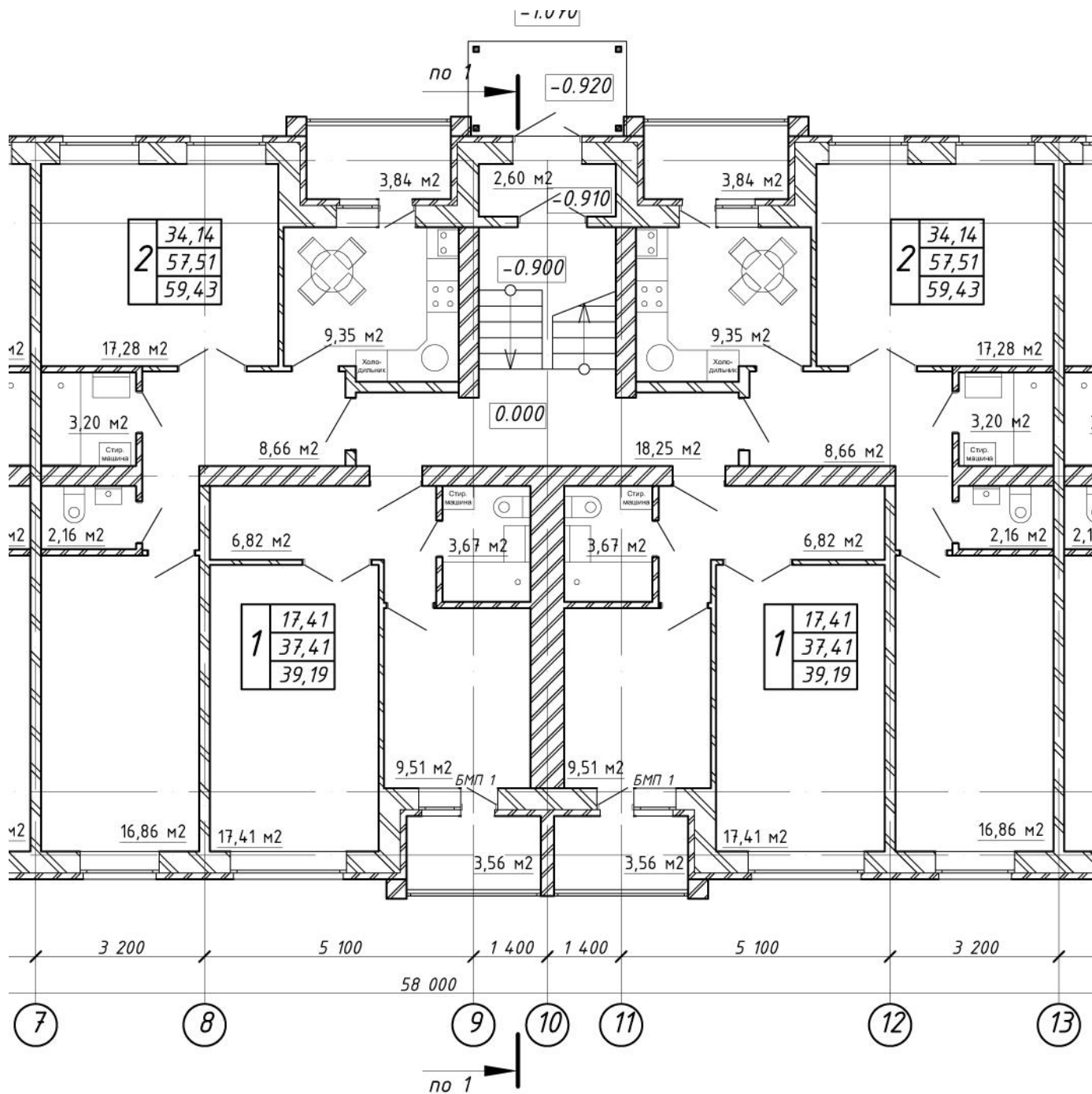
Тел.

_____ **Амеличкин В.В.**

представитель по доверенности

Приложение № 1 к Договору № И8/12/2023 участия в долевом строительстве

от « » 2023 года. Квартира 12



Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «Калужская Земельная
Корпорация»

_____ **Амеличкин В.В.** _____
представитель по доверенности