

ДОГОВОР № _____
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

город Калуга

«___» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СМОЛАРТСТРОЙ», в лице директора Глазкова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

далее по тексту «Участник долевого строительства», заключили настоящий договор на долевое участие в строительстве, приняв при этом следующие условия:

1. Основные понятия и термины

1.1. **Застройщик** - хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** - физическое или юридическое лицо, которое обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. **Стороны** - Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий Договор.

1.4. **Многоквартирный дом** – жилой дом, который будет состоять из жилых (квартир) и нежилых помещений, а также общего имущества собственников таких помещений.

1.5. **Земельный участок** – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности или праве аренды, предоставленный для строительства многоквартирного дома.

1.6. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, а также доля в общем имуществе многоквартирного дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки и инженерного оборудования в соответствии с договором.

1.7. **Проектная общая приведенная площадь квартиры** - площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на объект долевого строительства, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016г. № 854/пр состоящая из суммы общей проектной площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

1.8. **Общая проектная площадь квартиры** - площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на объект долевого строительства в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004г. №188-ФЗ, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

1.9. **Общая приведенная площадь квартиры** - площадь квартиры, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016г. № 854/пр состоящая из суммы общей площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

1.10. **Общая площадь квартиры** – площадь квартиры в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

1.11. **Цена договора** - размер денежных средств, установленный сторонами договора, определяемый как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена объекта является договорной.

1.12. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.13. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.14. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного

участка и проектной документации.

1.15. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений в данном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.16. Гарантийный срок на объект долевого строительства - период времени, предусмотренный настоящим договором, исчисляемый с даты подписания акта приемки-передачи объекта, в течение которого Застройщик обязан за свой счет исправить недостатки, связанные с исполнением обязательств по договору, при отсутствии виновных действий со стороны участника долевого строительства(собственника) и третьих лиц.

1.17. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства - период времени, предусмотренный настоящим договором, исчисляемый с даты подписания акта приемки-передачи объекта, в течение которого Застройщик обязан за свой счет исправить недостатки технологического или инженерного оборудования, при отсутствии виновных действий со стороны участника долевого строительства(собственника) и третьих лиц, а также при условии выполнения участника долевого строительства

своих обязанностей по сервисному обслуживанию данного оборудования в соответствии с указаниями завода-изготовителя или Застройщика.

1.18. Депонент - владелец счета-Участник долевого строительства, осуществляющий оплату Цены договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «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.

1.19. Счет эскроу – специальный счет, открываемый в уполномоченном Банке для учета и блокирования денежных средств владельца счета-Участника долевого строительства на период строительства Многоквартирного дома и последующей передачей Застройщику при исполнении им своих обязательств перед Участником долевого строительства.

1.20. Бенефициар – Застройщик, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и получивший в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» разрешение на строительство Многоквартирного дома.

1.21. Эскроу-агент- уполномоченный банк на открытие и обслуживание Счета эскроу на основании заявления Депонента на открытие счета и заключения договора счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их перечисления Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом (№ 3 по ППТ) по адресу: Калужская область, г. Калуга, район Правобережья (далее - «Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в порядке, предусмотренном настоящим договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение— _____комнатная квартира № ____, строительный номер - № ____, условный номер - № _____ (в соответствии с проектной декларацией) (далее - Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в полном объеме и принять квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилой дом;
- количество этажей: 12;

- общая проектная площадь: 13375,85 кв. м;
- материалы наружных стен: Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материалы поэтажных перекрытий: Сборные железобетонные многопустотные плиты;
- класс энергоэффективности: А
- класс сейсмостойкости: 5 и менее.

Основные характеристики Квартиры:

- план объекта (Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);
- назначение: жилое помещение;
- этаж ____ (_____);
- блок-секция: ____ (_____);
- общая проектная площадь: _____ кв. м;
- проектная общая приведенная площадь: _____ кв.м.
- количество комнат: ____;
- площади комнат: _____ кв. м; _____ кв. м;
- площади помещений вспомогательного использования: _____ кв. м;
- площадь лоджии: _____ кв. м.

2.2. Площади указаны в соответствии с проектом. Общая приведенная площадь Квартиры уточняется по данным инвентаризации (технического плана, подготовленного кадастровым инженером) после окончания строительства многоквартирного дома.

Квартира передается Участнику долевого строительства в готовности согласно Приложению № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.4. Застройщик обязуется передать указанную в пункте 2.1. квартиру Участнику долевого строительства по передаточному акту по окончании строительства Объекта долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 18.02.2027.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного настоящим Договором срока.

2.5. Строительство Многоквартирного дома Застройщик осуществляет на основании разрешения на строительство № 40-26-72-2023 от 18.08.2023, выданного Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги, на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000384:3339, площадью 7 502,00 кв.м. расположенном по адресу: Калужская обл., г. Калуга, район Правобережный, принадлежащий Застройщику на праве аренды земельного участка, на основании договора уступки прав обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 18.05.2020, заключенного в городе Смоленске о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись 15.07.2020 № 40:26:000384:3339-40/055/2020-7, проектной декларации размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (адрес интернет-сайта <https://наш.дом.рф/>).

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее по тексту - Цена Договора), определен Сторонами из расчета _____ рублей ____ копеек за один квадратный метр проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.1. настоящего договора и составляет сумму _____ рублей ____ копеек.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора, путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: _____
(сокращенное наименование _____), место нахождения: _____

_____;

адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____

Депонент: _____

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей.**

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 18.02.2027.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, предоставленного Банку Застройщиком путем электронного документооборота;
- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

3.3. Цена настоящего договора может быть изменена в случае если проектная общая приведенная площадь Квартыры превысит или уменьшится относительно общей приведенной площади квартиры в порядке, предусмотренном п.3.4. настоящего договора.

3.4. Исходя из общей приведенной площади квартиры, согласно данным, представленных кадастровым инженером, произведенной в соответствии с действующими нормативами, стороны производят перерасчет в следующем порядке.

При увеличении общей приведенной площади Квартыры после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, вызванную увеличением общей приведенной площади Квартыры, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сведений, подтверждающих увеличение площади Квартыры, из расчета стоимости одного квадратного метра проектной общей приведенной площади, указанной в п.2.1 настоящего Договора. Размер доплаты определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра, указанного в п.3.1 настоящего договора, на разницу между общей приведенной площадью по проекту и общей приведенной площадью, определенной на основании данных технической инвентаризации.

При уменьшении общей приведенной площади Квартыры после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, вызванную уменьшением общей приведенной площади Квартыры из расчета стоимости одного квадратного метра и общей приведенной площади, определяемыми в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего заявления Участника долевого строительства.

3.5. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно увеличения или уменьшения других помещений Квартыры, а также фактическая площадь лоджий (балконов) могут отличаться от проектных площадей, указанных в п.2.1. настоящего договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

3.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы в полном объеме на Счет Эскроу.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1.1. Участник долевого строительства обязан не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору.

4.1.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить долевое участие в строительстве в сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего договора.

4.1.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с информацией, содержащейся в Проектной декларации.

4.1.4. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартыру в течение десяти рабочих дней с даты, указанной в письменном уведомлении.

С момента подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства несет риски случайной гибели или повреждения Квартыры и общедомового имущества, а также гражданскую, административную и уголовную ответственность за причинение вреда жизни, здоровью третьих лиц, их имуществу, окружающей среде в случае возникновения аварийных ситуаций по вине Участника долевого строительства, в том числе за нарушение действующих норм и правил при выполнении отделочных работ, подключению электроприемников и заземления, не заключении договоров обслуживания с ресурсоснабжающими и специализированными организациями на водоснабжение и водоотведение, на электроснабжение, на поставку газа и иные коммунальные услуги.

При выявлении недостатков или дефектов Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт осмотра и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков или дефектов.

При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартыру по Акту приема-передачи в течение десяти дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с уведомлением с описью вложения и уведомлением.

4.1.5. Отсутствие газа и работы лифта не может служить основанием для не подписания акта для приема-передачи Квартиры. Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией. Пуск лифта осуществляется после прохождения инструктажа всеми жильцами подъезда.

4.1.6. После приемки квартиры по акту приема-передачи и оформления права собственности на объект долевого строительства, до начала пуска отопления и подачи газа на 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 газа. Пуск отопления и подача газа Участнику долевого строительства будут осуществлены только при соблюдении указанных условий. С момента передачи Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по ней. Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном доме пропорционально своей доле жилья с момента подписания акта приема – передачи Квартиры по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

4.1.7. Участник долевого строительства обязуется осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Квартиру не позднее 2-х месяцев с даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.1.8. Передача прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Участнику долевого строительства согласие на передачу прав и обязанностей, Участник долевого строительства обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить соответствующий документ о сверке третьему лицу для переоформления прав, и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Участника долевого строительства о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

Участник долевого строительства обязан 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.

4.1.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, уполномоченному банку, выдавшему целевой кредит под строительство дома, в котором располагается объект долевого строительства участника долевого строительства.

4.1.10. Участник долевого строительства дает согласие на последующее изменение по усмотрению Застройщика границ (описание местоположения), площади земельного участка, когда такое изменение связано с разделом, перераспределением и иными кадастровыми работами земельного участка, в целях формирования образования (формирования) отдельного земельного участка, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов межевания, иной градостроительной документации, на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, оформление публичных сервитутов.

Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, перераспределение и иные кадастровые работы, связанные с земельным участком не являются существенными изменениями проектной документации или характеристик многоквартирного дома, Квартиры и не влияют на объем его прав и обязанностей по настоящему договору. Получение согласия Участника долевого строительства на кадастровые работы (раздел, выдел, перераспределение и т.п.) по Земельному участку и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирного дома, Квартиры в какой-либо иной форме не требуется.

4.1.11. Для обеспечения коммунальными услугами многоквартирных домов Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на технический монтаж и иные виды работ (в том числе прокладку транзитных сетей), инженерно-технического обеспечения по земельному участку, собственность на который переходит к участнику долевого строительства в связи с приобретением жилого помещения, указанного в п. 2.1. настоящего договора.

4.1.12. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в настоящем Договоре, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства. В случае невыполнения данного условия Застройщик не несет ответственности за предоставление информации о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, о времени приема Квартиры.

4.1.13. Участник долевого строительства обязан эксплуатировать квартиру в соответствии с инструкцией по эксплуатации квартиры, которая передается с актом приема-передачи Квартиры. При несоблюдении

Участником долевого строительства условий эксплуатации Квартиры, указанных в инструкции, гарантийные обязательства Застройщика прекращаются.

4.2. Права и обязанности Застройщика

4.2.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-технической документацией, с соблюдением норм действующего законодательства, требований к качеству выполняемых работ.

4.2.2. По завершении строительства, сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию (дата подписания разрешения на ввод в эксплуатацию) и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате долевого участия в строительстве Объекта долевого строительства Застройщик обязуется исполнить условия настоящего договора.

Для передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик направляет ему уведомление в письменной форме с указанием даты передачи Квартиры. Передача Квартиры Участнику долевого строительства производится по акту приема-передачи Квартиры. Акт приема-передачи Квартиры является неотъемлемой частью настоящего договора и одновременно участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.2.3. При возникновении объективных причин Застройщик вправе изменить срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения срока, установленного настоящим договором направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи дома Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока.

4.2.5. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

4.2.6. Застройщик вправе вносить без дополнительного уведомления Участника долевого строительства архитектурные и структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование на эквивалентные по качеству при условии согласования с соответствующими государственными органами и организациями.

4.2.7. Участник долевого строительства поручает Застройщику направить банку (Эскроу-агенту) скан/копию настоящего договора, содержащего оферту Застройщика о заключении настоящего договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.2.8. Застройщик в течение 3-х (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора направляет банку (Эскроу-агенту):

- скан/копию настоящего договора, содержащего оферту Застройщика о заключении настоящего договора счета-эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5. Гарантии качества.

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему договору.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

5.3. Гарантийный срок, для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологического и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с момента подписания Акта приема-передачи, 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 исчисляются со дня подписания первого Акта приема-передачи квартир в данном Доме.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае нарушения установленного в п. 3.2. настоящего договора 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 в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства в соответствии с частями 1, 1.1 статьи 9 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора на основании частей 4 и 5 статьи 5 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

8. Прочие условия

8.1. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает после государственной регистрации права, а также у Участника долевого строительства возникает право собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

8.2. Фактически (реально построенная) общая площадь переданной Участнику долевого строительства Квартиры устанавливается исходя из акта приема-передачи, подписанного сторонами.

8.3. Обязательства исполнения по настоящему договору обеспечиваются способом, указанным в ст. 12.1. Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», т.е. залогом земельного участка.

8.4. Подача в Квартиру электроэнергии, воды, и водоотведение будут осуществляться только после заключения Участником долевого строительства соответствующих договоров с эксплуатирующей или ресурсоснабжающими организациями, по отдельному договору.

8.5. После государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства имеет право производить переоборудование и перепланировку только с разрешения соответствующих государственных и (муниципальных) органов.

8.6. Настоящим Стороны 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 так же местом регистрации ,местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются (есть) указанные (ое) государства (о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 №430-р.

8.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в уполномоченном органе.

8.8. Стороны обязуются принимать все усилия к урегулированию споров путем переговоров. Разногласия, по которым стороны не придут к согласию, подлежат рассмотрению в суде, только после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком.

8.9. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

8.10. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, к которым относятся - фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие), паспортные данные или данные документа, удостоверяющего личность, дата рождения, место рождения, сведения о гражданстве, адрес места

жительства (по регистрации и фактический), дата регистрации по указанному месту жительства, номер телефона (стационарный домашний, мобильный).

Указанные персональные данные предоставляются в целях использования при заключении и регистрации договора долевого участия, при передачи ресурсоснабжающим организациям, Управляющей компании, органам государственной и муниципальной власти.

8.11. Участник долевого строительства ознакомлен с проектом Квартиры, проектной декларацией.

8.12. Рассмотрение претензий Участника долевого строительства о наличии строительных недостатков, неисправности технологического или инженерное оборудование производится Застройщиком при наличии письменного обращения.

8.13. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика.

9. Срок действия договора

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты денежных средств в полном объеме в соответствии с Договором и подписании сторонами акта о передаче Квартиры.

10. Реквизиты сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СМОЛАРТСТРОЙ»

Адрес: 214020 Смоленская область, город Смоленск улица Шевченко, дом 75, кабинет 3

ИНН 6732128747

КПП 673201001

ОГРН 1166733064475

ОКПО 03439937

Наименование банка Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

Расчетный счет 40702810510440001472

Кор. счет банка 30101810145250000411

БИК банка 044525411

Наименование банка СМОЛЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8609 ПАО Сбербанк

Расчетный счет 40702810359000012908

Кор. счет банка 30101810000000000632

БИК банка 046614632

Наименование банка КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702810222240012004

Кор. счет банка 30101810100000000612

БИК банка 042908612

Директор

Глазков В.И.

Участник долевого строительства: _____
