

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

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. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

1.8. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

1.9. **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.

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

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

1.12. **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.

1.13. **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.

**1.14. 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.

**1.15. 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 участником долевого строительства своих обязанностей по сервисному обслуживанию данного оборудования в соответствии с указаниями завода-изготовителя или Застройщика.

**1.16. 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.

**1.17. 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.

**1.18. 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.

**1.19. 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), расположенный 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 нежилое помещение— №\_\_\_, строительный номер - №\_\_\_, условный номер - №\_\_\_ (в соответствии с проектной декларацией), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в полном объеме и принять нежилое помещение 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 нежилого помещения:**

- план объекта (Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);
- назначение: нежилое помещение;

- этаж \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- общая проектная площадь: \_\_\_\_\_ кв. м.

2.2. Площадь указана в соответствии с проектом. После окончания строительства многоквартирного дома общая площадь Объекта долевого строительства будет установлена в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

Объект долевого строительства 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 нежилое помещение 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 указанное в пункте 2.1. нежилое помещение 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, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000384:3339, площадью 7 502,00 кв.м. расположенным 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 площади нежилого помещения, указанного 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 Договора может быть изменена в случае если проектная общая площадь Объекта долевого строительства превысит или уменьшится относительно общей площади Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п.3.4. Договора.

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

При увеличении общей площади Объекта долевого строительства после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, вызванную увеличением общей площади Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сведений, подтверждающих увеличение площади Объекта долевого строительства, из расчета стоимости одного квадратного метра проектной общей 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 площадью по проекту и общей площадью, определенной на основании данных технической инвентаризации.

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

3.5. Стороны пришли к соглашению, что стоимость настоящего договора включает в себя компенсацию затрат, связанных со строительством Объекта долевого строительства, в том числе на погашение кредитов, займов и процентов по ним, полученных Застройщиком на строительство многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

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

3.7. В стоимость Объекта долевого строительства не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

#### **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 настоящему 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 нежилого помещения 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 нежилого помещения 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.

В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки нежилого помещения и подписания акта приема-передачи в указанное в письменном уведомлении время Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, праве составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшем к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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 передаваемого нежилого помещения, Участник долевого строительства обязан принять нежилое помещение по Акту приема-передачи в течение десяти дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности нежилого помещения 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. С момента передачи нежилого помещения по акту приема-передачи Участник долевого строительства несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по нему.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на нежилое помещение не позднее 2-х месяцев с даты подписания акта приема-передачи нежилого помещения.

4.1.7. 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 уступить прав и обязанностей по данному Договору уведомить Застройщика, путем предоставления оригинала зарегистрированного Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору в адрес Застройщика.4.1.8. 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.

4.1.9. 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, нежилого помещения и не влияют на объем его прав и обязанностей по 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, нежилого помещения в какой-либо иной форме не требуется.

4.1.10. 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.

4.1.11. 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 нежилого помещения.

4.1.12. Участник долевого строительства обязан эксплуатировать нежилое помещение в соответствии с инструкцией по эксплуатации квартиры, которая передается с актом приема-передачи нежилого помещения. При несоблюдении Участником долевого строительства условий эксплуатации нежилого помещения, 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 нежилого помещения Участнику долевого строительства Застройщик направляет ему уведомление в письменной форме с указанием даты передачи нежилого помещения. Передача нежилого помещения Участнику долевого строительства производится по акту приема-передачи нежилого помещения. Акт приема-передачи нежилого помещения является неотъемлемой частью 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 Договора. Изменение предусмотренного 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 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 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 настоящего Договора.

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, 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 Объекте долевого строительства, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объектов долевого строительства 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 настоящему 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 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 ч.1, 1.1 ст.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 нежилое помещение 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 нежилого помещения 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. После государственной регистрации права собственности на нежилое помещение Участник долевого строительства имеет право производить переоборудование и перепланировку только с разрешения соответствующих государственных и (муниципальных) органов.

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

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

8.7. 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.

8.8. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.9. 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.

8.10. Участник долевого строительства ознакомлен с проектом нежилого помещения, проектной декларацией.

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

8.12. 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 нежилого помещения.

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 нежилого помещения.

## **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 N8608 ПАО СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702810222240012004

Кор. счет банка 30101810100000000612

БИК банка 042908612

Директор

Глазков В.И.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к Договору №\_\_\_\_ долевого участия  
в строительстве жилья от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**План объекта долевого строительства  
расположенного в многоквартирном доме (№ 3 по ППТ) по адресу: Калужская область, г.  
Калуга, район Правобережья**

**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 N8608 ПАО СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702810222240012004

Кор. счет банка 30101810100000000612

БИК банка 042908612

Директор

Глазков В.И.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

---

---

---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_ долевого участия  
в строительстве жилья от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Перечень общестроительных, отделочных, специальных и иных работ,  
производимых в объекте долевого строительства, расположенного в многоквартирном доме ( № 3 по ПШТ) по  
адресу: Калужская область, г. Калуга, район Правобережья**

**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 N8608 ПАО СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702810222240012004

Кор. счет банка 30101810100000000612

БИК банка 042908612

Директор

Глазков В.И.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_