

ДОГОВОР № ___ - __
участия в долевом строительстве

г. Калуга

«__» _____ 202_г.

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» (АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующей на основании доверенности _____, зарегистрированной в реестре _____, удостоверенной _____, с одной стороны, и

Гражданин/ка ФИО, паспортные данные, СНИЛС, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом № 1 (по ГП) (количество этажей – 13, в том числе подземных этажей - 1), общей площадью 17048,84 кв.м.**, (по генеральному плану, в дальнейшем «жилой дом», «объект») объекта «**Кошелёв Парк**», **очередь строительства I», расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. 40 лет Октября**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять в собственность объект долевого строительства – жилое помещение: ___ комнатную квартиру (далее — Квартира), **расположенную на __ этаже, секция № __, условный номер __, расчетной площадью — __ кв. м., жилая площадь – __ кв.м. (жилая комната 1 - __ кв.м.), площадь помещений вспомогательного использования: сан.узел - __ кв.м., коридор - __ кв.м., кухня - __ кв.м., балкон - __ кв.м.**

1.2. В соответствии с Распоряжением Городской управы города Калуги от 13.10.2023г. №4292-06-Р Объекту, указанному в п. 1.1. настоящего Договора, присвоен почтовый адрес: Российская Федерация, Калужская обл., г.о. «Город Калуга», г. Калуга, ул. Первых Коммунаров, д. 18.

1.3. План Квартиры, строительство которой финансируется Участником долевого строительства по настоящему договору, указан в приложении к настоящему договору.

1.4. Объем выполняемых Застройщиком работ в Квартире указан в п.п. 5.1, 5.2, 5.3 настоящего договора.

1.5. Информация о Застройщике и о проекте строительства жилого дома содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайтах www.наш.дом.рф, <https://kaluga.koshelev-proekt.ru/>, оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

2. Цена договора.

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства — Квартиры, является источником целевого финансирования и не подлежит обложению НДС.

2.2. Цена договора составляет _____ рублей (_____), которая определяется как произведение цены 1 кв.м. на момент заключения настоящего договора и общей площади квартиры, с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,5.

Стоимость квадратного метра включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 9 % от цены квадратного метра (НДС не облагается).

2.3. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора в размере _____ рублей (_____)

следующем порядке:

- _____ рублей (_____)

Договора за счет собственных средств;

- _____ рублей (_____)

Договора за счет за счёт целевых кредитных денежных средств.

2.3.1 **Участник долевого строительства открывает счет эскроу в соответствии с условиями настоящего Договора.**

2.3.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Корреспондентский счет: 30101810145250000411 в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, ИНН: 7702070139, КПП: 770943002, ОГРН: 1027739609391, e-mail: Schet_escrow@vtb.ru, Телефон: 8-800-200-23-26) (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 условий, предусмотренных п. 2.3.1. Договора:

2.3.1.2. Застройщик и Участник долевого строительства, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписанием настоящего Договора участия в долевом строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

– Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

– Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

2.3.1.3. Подписывая настоящий Договор участия в строительстве, Застройщик и Участник долевого строительства выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в качестве Бенефициара и Депонента, соответственно, в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Застройщика и Участника долевого строительства путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента).

2.3.1.4. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

2.3.1.5. Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Участник долевого строительства действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Застройщика в части оферты Застройщика на основании предоставленных Застройщиком полномочий.

2.3.1.6. Предоставление Участником долевого строительства в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

2.3.1.7. Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия Договора участия в строительстве:

1) Бенефициар – **Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»** (ИНН 6312102986, КПП 504201001, ОГРН 1106312009253).

2) Депонент – **ФИО** паспортные данные, Телефон мобильный: _____, Email: _____

3) Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11, литер А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24

4) Объект долевого строительства: _____ квартира, **расположенная по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. 40 лет Октября, строительный номер дома _____ на _____ этаже, секция № _____, условный номер квартиры _____, расчетная площадь — _____ кв. м.**

Разрешение на строительство № 40-26-76-2023 от 05.09.2023 года, выдано Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги.

5) Депонируемая сумма – _____ **рублей (_____ рублей).**

6) Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

6.1) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – 10 (десять) дней от даты регистрации Договора;

6.2) Источники формирования Депонируемой суммы:

_____ **рублей (_____)** в срок не позднее 5 (пяти) дней от даты регистрации Договора за счет собственных средств;

_____ **рублей (_____)** оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств в срок не позднее 10 (десяти) дней от даты регистрации Договора.

Срок условного депонирования – не позднее _____ г.

7) Реквизиты расчетного счета Застройщика, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу – № 40702810918960001635 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве (БИК 044525411, Корреспондентский счет № 30101810145250000411).

2.3.2. Участник долевого строительства оплачивает:

Денежную сумму в размере _____ **рублей (_____)** – за счет собственных средств Участника долевого строительства.

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства (Депонент по эскроу счёту).

За счет кредитных средств сумму в размере _____ **рублей (_____)** - не позднее 10 (Десять) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», _____ отделение _____ ПАО Сбербанк, к/с 30101810200000000607 в _____, БИК 043601607, ИНН 7707083893, КПП 631602006, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Кредитор).

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от _____ г., заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Кредитором для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся 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 «Домклик», 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 «Домклик» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Кредитора, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства).

2.4. На основании ст. 77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Кредитор, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Кредитором по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Кредитора.

Застройщик обязуется информировать Кредитора о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

2.5. Если на счет эскроу, указанный в пункте 2.3.1. настоящего договора, не поступят денежные средства с Номинального счета, открытого в соответствии с условиями настоящего Договора, по причинам, не связанными с действиями/бездействиями Застройщика, а также в случае, если Номинальный счет окажется закрытым к моменту фактического получения Договора с государственной регистрации по причине приостановки или задержки последней, в связи с истечением срока действия, Участник долевого строительства будет обязан либо продлить срок действия Номинального счета, либо оплатить цену Договора, указанную в п. 2.3 настоящего Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу, указанный в пункте 2.3.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования об оплате денежных средств от Застройщика. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

3. Сроки строительства.

3.1. Застройщик обязуется завершить строительство Объекта, выполнить строительно-монтажные работы в объеме, указанном в п.п. 5.1, 5.2, 5.3 настоящего Договора и, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства. **Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства – не позднее 31.03.2026 года.**

В случае если строительство Объекта и выполнение строительно-монтажных работ в Квартире не могут быть завершены в полном объеме, в связи с чем передача Квартиры Участнику долевого строительства не может быть осуществлена в указанный в п. 3.1. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до его истечения направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

3.2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию указывается в проектной декларации — **IV квартал 2025 года.** Квартира передается Участнику долевого строительства для оформления права собственности после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ, не позднее 31 марта 2026 года.

3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом Застройщик вправе отступить от положений Сводов правил (СП), Строительных норм и правил (СНиП), Государственных стандартов (ГОСТ), иных норм и правил, регламентирующих работы по строительству, монтажу инженерных систем, отделочным работам, которые в соответствии с законодательством РФ подлежат применению на добровольной основе (носят рекомендательный характер).

3.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства.

3.5. Гарантии качества, выдаваемые Застройщиком, не распространяются на случаи, когда Участник долевого строительства не соблюдает установленные правила пользования помещениями в жилом доме и/или правила содержания

общего имущества.

3.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его 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 (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Участник долевого строительства имеет право:

4.1.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.1.2. Требовать от Застройщика исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Оплатить цену договора в полном объеме, в порядке и в сроки, предусмотренные ст. 2. Настоящего Договора.

4.2.2. С момента передачи Квартиры оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в т.ч. указанного в п. 9.2. Договора, иные необходимые платежи. Не заключение Участником долевого строительства договора с обслуживающей организацией не освобождает его от участия в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, Квартиры и от оплаты коммунальных услуг.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. Построить (создать) многоквартирный жилой дом.

4.3.2. Осуществлять контроль над качеством строительных работ, осуществлять технический надзор за их соответствием обязательным к применению в соответствии с законодательством РФ нормам и правилам, техническим регламентам, принимать все необходимые меры для своевременной сдачи объекта в эксплуатацию.

4.3.3. Информировать Участника долевого строительства по его запросу о ходе строительства.

4.3.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.5. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика, необходимые для регистрации права собственности Участником долевого строительства на Квартиру, в установленные законом сроки.

4.4. Застройщик имеет право:

4.4.1. Самостоятельно определять подрядные строительные организации и заключать с ними договоры строительного подряда на строительство объекта.

4.4.2. Определять порядок управления и эксплуатации жилого дома до передачи права собственности на более чем пятьдесят процентов площадей жилых и нежилых помещений дома в собственность участников долевого строительства объекта

4.5. Если Участник долевого строительства не исполняет свои обязательства перед Застройщиком, у Застройщика возникает право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Неустойки, предусмотренные настоящим Договором, взыскиваются Застройщиком из части оплаты Цены договора за счет собственных средств Участника долевого строительства.

4.6. Стороны несут так же другие права и обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие на государственную регистрацию права собственности на Квартиры в электронном виде и обязуется понести расходы, связанные с оплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру в размере, установленном Налоговым кодексом РФ, в течение 1 (одного) календарного дня с момента поступления информации о необходимости оплаты.

БЕЗ ОТДЕЛКИ (ЧЕРНОВАЯ)

5. Объемы строительно-монтажных работ.

5.1. Застройщик осуществляет следующие строительно-монтажные работы на объекте:

устройство фундамента, каркас и перекрытия из монолитного железобетона с заполнением наружных стен и межкомнатных перегородок, утепление и наружная отделка фасада, кровля с внутренним водоотводом, строительство инженерных сетей: электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, благоустройство территории вокруг объекта, в т.ч. установка малых архитектурных форм, отделочные работы в местах общего пользования в объеме утвержденного проекта. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома - высокий категории «В», сейсмостойкость 5 баллов.

5.2. Застройщик выполняет работы в Квартире в соответствии с проектом, в следующем объеме:

Общестроительные работы:

устройство межкомнатных перегородок;

установка входной двери в Квартиру;

установка оконных блоков, остекление-стеклопакет;

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

полы - цементно-песчаная стяжка по всей площади помещения, включая лоджию;

Водопровод, канализация:

ввод водопровода холодной воды, с установкой прибора учета холодного водоснабжения, без разводки и без установки сантехнических приборов;

выпуск канализации;

Электроснабжение:

ввод в Квартиру кабеля с установкой квартирного щита, в соответствии с утвержденным проектом;

установка прибора учета электроэнергии в этажных щитах.

Отопление:

Монтаж индивидуального газового двухконтурного котла с установкой радиаторов.

5.3. Стороны допускают, что общая площадь Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения отдельных комнат, кухни и/или других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных и/или отделочных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры (не будет являться ухудшением качества) и существенным изменением размеров Квартиры. Расхождение по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры не более чем на 1,5 (Одна целая пять десятых) квадратных метра (для однокомнатной Квартиры), 2,0 (две целых ноль десятых) квадратных метра (для двухкомнатной Квартиры), 2,5 (две целых пять десятых) квадратных метра (для трёхкомнатной Квартиры), определяемой по замерам организации, осуществляющей технический учет, не является основанием для перерасчета цены Договора.

5.3.1. В случае расхождения по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры в большую или меньшую сторону с превышением пределов допустимого отклонения, указанных в п. 5.3. Договора, Сторонами производится изменение цены Договора, при этом пересчёт цены производится только за дельту между расчетной и фактической площадью без учета предельно допустимого отклонения, указанного в настоящем пункте.

5.3.2. На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с характеристиками и потребительскими свойствами Квартиры, и примыкающих к ней помещений, а также ее расположением по отношению к иным помещениям многоквартирного дома, Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с проектной декларацией.

5.3.3. Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам многоквартирного дома и объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам многоквартирного дома и объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

ОТДЕЛКА КВАРТИР ПРЕДЧИСТОВАЯ УЛУЧШЕННАЯ

5. Объемы строительно-монтажных работ.

5.1. Застройщик осуществляет следующие строительно-монтажные работы на объекте: устройство фундамента, каркас и перекрытия из монолитного железобетона с заполнением наружных стен и межкомнатных перегородок, утепление и наружная отделка фасада, кровля с внутренним водоотводом, строительство инженерных сетей: электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, благоустройство территории вокруг объекта, в т.ч. установка малых архитектурных форм, отделочные работы в местах общего пользования в объеме утвержденного проекта. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома - высокий категории «В», сейсмостойкость 5 баллов.

5.2. Застройщик выполняет работы в Квартире в соответствии с проектом, в следующем объеме:

Общестроительные работы:

Полы - цементно-песчаная стяжка, включая лоджию;

Стены - отделка откосов входной двери и оконных откосов, отделка внутренних поверхностей стен, перегородок;

устройство межкомнатных перегородок;

установка входной двери в Квартиру;

установка оконных блоков, остекление-стеклопакет, установка подоконников;

Водопровод, канализация:

ввод водопровода холодной воды, с установкой приборов учета холодного водоснабжения без разводки и без установки сантехнических приборов;

выпуск канализации.

Электроснабжение:

ввод в Квартиру кабеля с установкой квартирного щита, внутренняя разводка кабеля, в соответствии с утверждённым проектом.

установка прибора учета электроэнергии в этажных щитах.

Отопление:

Монтаж индивидуального газового двухконтурного котла с установкой радиаторов.

5.3. Застройщик выполняет работы по предчистовой отделке в Квартире в следующем объеме:

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Стены

Штукатурка, шпаклевка откосов входной двери, оконных откосов, внутренних поверхностей стен, перегородок, зашивка ниш для коммуникаций.

Электроснабжение:

устройство установочных коробок к приборам, без установки приборов (розеток, выключателей и патронов).

В с/у предусмотреть вывод под встраиваемый светильник в натяжной потолок, вывод под розетку для стиральной машины.

5.4. Стороны допускают, что общая площадь Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения отдельных комнат, кухни и/или других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных и/или отделочных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры (не будет являться ухудшением качества) и существенным изменением размеров Квартиры. Расхождение по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры не более чем на 1,5 (Одна целая пять десятых) квадратных метра (для однокомнатной Квартиры), 2,0 (две целых ноль десятых) квадратных метра (для двухкомнатной Квартиры), 2,5 (две целых пять десятых) квадратных метра (для трёхкомнатной Квартиры), определяемой по замерам организации, осуществляющей технический учет, не является основанием для перерасчета цены Договора.

5.4.1. В случае расхождения по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры в большую или меньшую сторону с превышением пределов допустимого отклонения, указанных в п. 5.4. Договора, Сторонами производится изменение цены Договора, при этом пересчет цены производится только за дельту между расчетной и фактической площадью без учета предельно допустимого отклонения, указанного в настоящем пункте.

5.4.2. На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с характеристиками и потребительскими свойствами Квартиры, и примыкающих к ней помещений, а также ее расположением по отношению к иным помещениям многоквартирного дома, Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с проектной декларацией.

5.4.3. Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам многоквартирного дома и объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам многоквартирного дома и объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

ОТДЕЛКА КВАРТИР УЛУЧШЕННАЯ

5. Объемы строительно-монтажных работ.

5.1. Застройщик осуществляет следующие строительно-монтажные работы на объекте: устройство фундамента, каркас и перекрытия из монолитного железобетона с заполнением наружных стен и межкомнатных перегородок, утепление и наружная отделка фасада, кровля с внутренним водоотводом, строительство инженерных сетей: электроснабжения, водоснабжения и канализации, отопления, благоустройство территории вокруг объекта, в т.ч. установка малых архитектурных форм, отделочные работы в местах общего пользования в объеме утвержденного проекта. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома – высокий категории «В», сейсмостойкость 5 баллов.

5.2. Застройщик выполняет работы в Квартире в соответствии с проектом, в следующем объеме:

Общестроительные работы:

Полы - цементно-песчаная стяжка, включая лоджию;

Стены - отделка откосов входной двери и оконных откосов, отделка внутренних поверхностей стен, перегородок;

устройство межкомнатных перегородок;

установка входной двери в Квартиру;

установка оконных блоков, остекление-стеклопакет, установка подоконников.

Водопровод, канализация:

ввод водопровода холодной воды, с установкой приборов учета холодного водоснабжения;

выпуск канализации.

Электроснабжение:

ввод в Квартиру кабеля с установкой квартирного щита, внутренняя разводка кабеля, в соответствии с утверждённым проектом.

установка прибора учета электроэнергии в этажных щитах.

Отопление:

Монтаж индивидуального газового двухконтурного котла с установкой радиаторов.

5.3. Застройщик выполняет работы по чистовой отделке в Квартире в следующем объеме:

Отделка жилых комнат:

Стены – обои; Пол – ламинат, установка плинтусов

Потолок - натяжной потолок или окрашивание вододисперсионной краской, по подготовленной поверхности (по решению Застройщика);

Отделка кухонь:

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Стены – обои;

Пол – ламинат, установка плинтусов;

Потолок - натяжной потолок или окрашивание водоэмульсионной краской, по подготовленной поверхности (по решению Застройщика);

Отделка внутриквартирных коридоров:

Стены – обои;

Пол – ламинат, установка плинтусов;

Потолок - натяжной потолок или окрашивание водоэмульсионной краской, по подготовленной поверхности (по решению Застройщика);

Отделка санузла:

Стены – плитка настенная;

Пол – плитка напольная;

Потолок - натяжной потолок или окрашивание водоэмульсионной краской, по подготовленной поверхности (по решению Застройщика).

Установка полотенцесушителя, ванны с экраном, тумбы с раковиной, двух смесителей, в том числе одного смесителя с душевой лейкой, унитаза;

Установка межкомнатных дверей.

Установка вентиляционных решеток;

Установка подоконников.

Электрическая разводка, с установкой и подключением розеток, выключателей и патронов.

5.4. Стороны допускают, что общая площадь Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения отдельных комнат, кухни и/или других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных и/или отделочных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры (не будет являться ухудшением качества) и существенным изменением размеров Квартиры. Расхождение по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры не более чем на 1,5 (Одна целая пять десятых) квадратных метра (для однокомнатной Квартиры), 2,0 (две целых ноль десятых) квадратных метра (для двухкомнатной Квартиры), 2,5 (две целых пять десятых) квадратных метра (для трёхкомнатной Квартиры), определяемой по замерам организации, осуществляющей технический учет, не является основанием для перерасчета цены Договора.

5.4.1. В случае расхождения по окончании строительства и/или окончании выполнения отделочных работ расчетной и фактической общей площади Квартиры в большую или меньшую сторону с превышением пределов допустимого отклонения, указанных в п. 5.4. Договора, Сторонами производится изменение цены Договора, при этом пересчёт цены производится только за дельту между расчетной и фактической площадью без учета предельно допустимого отклонения, указанного в настоящем пункте.

5.4.2. На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с характеристиками и потребительскими свойствами Квартиры, и примыкающих к ней помещений, а также ее расположением по отношению к иным помещениям многоквартирного дома, Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с проектной декларацией.

5.4.3. Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам многоквартирного дома и объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам многоквартирного дома и объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

6. Порядок приема-передачи Помещения для оформления права собственности.

6.1. Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и не позднее **31 марта 2026 года** передать Участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи, который необходим для оформления Участником долевого строительства права собственности. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

6.2. Застройщик вправе исполнить принятые перед Участником долевого строительства обязательства досрочно.

6.3. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче в собственность, принять квартиру по акту приема-передачи.

При безосновательном уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры и от подписания Акта приема-передачи или при безосновательном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, составляет односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры согласно п. 6.2. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, а также бремя содержания Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается неподписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам передаточного акта при условии ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и отсутствия в Квартире недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если многоквартирный дом (его часть) и Квартира построены Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного использования, Участник долевого строительства не имеет оснований, препятствующих принятию Квартиры, а отказ Участника долевого строительства в принятии Квартиры (подписание передаточного акта) является уклонением от приема Квартиры и основанием передачи Участнику долевого строительства Квартиры в одностороннем порядке.

6.4. Участник долевого строительства не вправе отчуждать Квартиру другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения ее в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, а также не вправе без согласия Застройщика сдавать Квартиру по договору найма жилого помещения, аренды, передавать ее во временное безвозмездное пользование до момента оплаты полной стоимости Квартиры по Договору.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению их качества, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, дополнительно согласованный сторонами, а в случае не устранения недостатков Застройщиком в согласованный сторонами разумный срок – соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае просрочки, отказа или уклонения Участника долевого строительства (независимо от причин) от своевременного и полного внесения денежных средств согласно срока, установленного графиком платежей или условиями договора, более трёх раз в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, то Застройщик вправе в порядке, установленном действующим законодательством, отказаться от исполнения принятых на себя обязательств в одностороннем порядке без соблюдения судебных процедур и выплаты каких-либо процентов и штрафных санкций.

7.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает по требованию Застройщика 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.

7.5. Для определения даты и времени подачи пакета документов в регистрирующий орган, Участник долевого строительства обязан обратиться к Застройщику.

7.6. В случае нарушения срока подписания Акта приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все его расходы эксплуатирующим/ресурсоснабжающим и иным организациям, в т.ч. связанные с сохранностью Квартиры на основании предоставленных Застройщиком подтверждающих расходы документов и выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу возвращаются Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу без начисления процентов за пользование чужими денежными средствами.

8. Форс-мажорные обстоятельства.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, возникшее вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства).

8.2. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства, возникшие после подписания настоящего договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий чрезвычайного характера, таких как пожар, бури, наводнения, штормы, землетрясения, эпидемии и другие стихийные бедствия, война или военные действия, дефолт, забастовки, прочих обстоятельств непреодолимой силы, приведших к невозможности исполнения или изменения условий настоящего Договора.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении и характере этих обстоятельств известить в письменном виде другую сторону без промедления, если сами такие обстоятельства не препятствуют такому извещению.

8.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору, о наступлении обстоятельств непреодолимой силы влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

8.5. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.6. В случае, если указанные обстоятельства будут действовать более трёх месяцев и при невозможности, вследствие их возникновения, выполнения обязательств по настоящему Договору, стороны проводят взаимные консультации и согласуют меры, которые необходимо предпринять.

9. Особые условия.

9.1. Участник долевого строительства выражает свое согласие на возможное внесение в процессе строительства Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

следующих изменений:

- 1) Генеральной проектной организацией – как в проект Объекта в целом, так и в части расположения отдельных объектов, входящих в его состав, в т.ч. в части изменения конфигураций конструкций объекта долевого строительства, созданных для зонирования его внутренних помещений, а также изменений, связанных с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, с изменением фасада жилого дома;
- 2) Застройщиком – в градостроительный план земельных участков, указанных в пункте 9.2. настоящего договора; при условии, что указанные изменения не будут противоречить требованиям Градостроительного кодекса РФ, действующих СНИП и иных нормативно-правовых актов. В случае внесения изменений в план Квартиры или изменения срока завершения строительства объекта стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении указанных условий настоящего Договора, если иное не предусмотрено законодательством.
- 3) На изменение Застройщиком/собственником Земельного участка вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не осуществляется строительство объекта долевого строительства;
- 4) На размещение/строительство на Земельном участке любых объектов движимого/недвижимого имущества, не противоречащих целям использования Земельного участка.

9.2. Строительство ведется на земельном участке: кадастровый номер: **40:26:000370:310**, местоположение – Калужская область, г. Калуга, ул. 40 лет Октября, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, спорт, магазины, бытовое обслуживание, общественное питание, развлечения, деловое управление, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), обслуживание автотранспорта, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства, площадь - 9112 кв.м. (также по тексту – Земельный участок).

Указанный Земельный участок, совместно с находящимися на нём элементами озеленения, освещения и благоустройства, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, относятся к общему имуществу многоквартирного жилого дома (МКД) и переходят в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

9.3. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо притязания со стороны третьих лиц на Квартиру.

9.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее приемки Участником долевого строительства несет Застройщик.

9.5. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое полное и безоговорочное согласие на обработку его персональных данных, указанных в разделе 11 Договора, а также на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты, с целью направления информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Объекта, завершении строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно-информационных рассылок, а также для осуществления заочных опросов и т.д.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что номер телефона, указанный в разделе 11 Договора, принадлежит Участнику долевого строительства.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Участником долевого строительства в любое время путем направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного отказа.

9.6. В целях выполнения Указа Президента РФ № 81 от 01.03.2022 Общество заверяет и гарантирует, что :

- НЕ ЯВЛЯЕТСЯ иностранным лицом, связанным с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если местом его регистрации, местом преимущественного ведения им хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения им прибыли от деятельности являются эти государства);
- НЕ ЯВЛЯЕТСЯ лицом, которое находится под контролем иностранных лиц, связанных с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства).

9.7. Участник долевого строительства заверяет и гарантирует, что не имеет гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

10. Заключительные положения.

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны лишь в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

10.2. При изменении реквизитов (как-то: номер расчетного счета, адрес, телефон и т. П.) стороны, она в недельный срок извещает другую сторону о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты.

10.3. Во всем ином, не урегулированном в настоящем Договоре, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Застройщик без согласования с Участником долевого строительства имеет право образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 9.2. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения с другими земельными участками или перераспределения земельных участков, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 9.2. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.5. Настоящий договор составлен сторонами совместно в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – Участнику долевого строительства, один – Застройщику.

10.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

План квартиры - приложение на одном листе.

11. Адреса и реквизиты сторон.

Застройщик:

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»

Юридический адрес: 141300, Московская область, Сергиево-Посадский г.о., г. Сергиев Посад, проспект Красной Армии, дом 91, пом.1, комн. 8.

Обособленное подразделение АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» в г. Калуга:

Местонахождение обособленного подразделения: 248000, Калужская область, г. Калуга, ул. Гагарина, дом 6А/47
ИНН 6312102986, КПП 504201001, ОГРН 1106312009253, Телефон: (4842) 909-600

Банковские реквизиты:

расчетный счет 40702810918960001635

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО),

Корреспондентский счет № 30101810145250000411

ИНН 7702070139 КПП 770943002 БИК 044525411

Представитель по доверенности _____ ФИО

м.п.

Участник долевого строительства _____ ФИО

года рождения место рождения:

СНИЛС:

паспорт серии код подразделения: выдан

зарегистрированная

Телефон мобильный: Email:

_____ подпись

План Квартиры

План дома

Участник долевого строительства _____ ФИО

Застройщик: _____ ФИО
М.П.

Исполнитель: _____