

Договор № _____
об участии в долевом строительстве

Город Калуга,

_____ две тысячи семнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕР-СТРОЙ», ОГРН 1154027001699, ИНН 4027123913, место нахождения общества: Российская Федерация, 248018, г. Калуга, ул. Суворова, д. 154А, офис 3, в лице директора Чернышева Сергея Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного медицинского страхования _____, паспорт _____ выдан _____ Отделом внутренних дел Ленинского округа города Калуги, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: Калужская область, г. Калуга, _____ именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000187:2664 общей площадью 3823 кв.м., находящийся у Застройщика на праве собственности построить многоквартирный многоэтажный жилой дом, состоящий из двух корпусов 9 и 8 этажей с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями, вид: многоквартирный многоэтажный дом, назначение: жилое; общая площадь здания 16 294,74 кв.м, материал наружных стен: наружные ограждения (стены) самонесущие с поэтажным опиранием на перекрытия из поризованных керамических блоков с утеплением минеральной ватой на основе базальта и облицовкой из керамического кирпича, поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности (А+), сейсмостойкость: район строительства не относится к районам с экстремальными условиями (сейсмоопасность, вечная мерзлота, районы крайнего севера), по адресу: Калужская область, город Калуга, улица Высокая, д. 2, (далее – «Жилой дом») и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию – передать объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего Договора, находящийся в указанном доме, Участнику, а **Участник** в соответствии с настоящим Договором обязуется выполнить свои обязательства по оплате настоящего Договора, и принять объект долевого строительства (п.1.2 настоящего Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства (далее «Объект долевого строительства») в соответствии с проектной документацией является – квартира («Квартира») и общее имущество в Жилом доме, входящее в состав Жилого дома, при этом Квартира имеет следующие идентификационные характеристики:

Квартира – объект долевого строительства, структурно обособленное жилое помещение, назначения – жилое, входящее в состав Жилого дома, с возможностью осуществления прямого доступа к местам общего пользования, состоящее из комнат, а также встроенных помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком жилом помещении, неотапливаемых помещений (лоджии, балконов).

Квартира имеет следующие характеристики:

Номер корпуса	
Строительный номер квартиры	
Этаж	
Количество комнат	
Общая проектная площадь (определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений с учетом площадей неотапливаемых помещений лоджий/балконов), кв.м	
Площадь балкона/лоджий	

План расположения Квартиры на _____ этаже корпуса № _____ Жилого дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Номер помещения на площадке присваивается Квартире Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании полученных поэтажных

планов и экспликаций.

Проектная общая площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора (далее – «Проектная общая площадь Квартиры»), определена на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений с учетом площадей неотапливаемых помещений лоджий/балконов.

Строительная (фактическая) площадь Квартиры будет определяться по данным юридического лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Состав общего имущества Здания и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома 3 квартал 2018 года. Срок передачи Участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение шести месяцев с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 31 марта 2019 года.

1.4. Квартира передается Участнику в следующем состоянии:

- Высота потолков не менее 2,7 м
- Входная неутепленная металлическая дверь
- Окна из ПВХ-профиля в соответствии с проектом
- Распаячная коробка при входе в квартиру
- Стояки холодной воды, отопления и канализации
- Установка отопительного двухконтурного котла в соответствии с проектом
- Приборы учета расхода: воды, газа, электроэнергии (прибор учета расхода электроэнергии установлен в этажном щитке)
- Система поквартирного отопления (разводка отопления по квартире, включая радиаторы) и газоснабжения
- Остекление балкона/лоджии

Застройщик не производит следующие работы:

- Установку межкомнатных перегородок
- Оштукатуривание стен, оконных и дверных откосов и подоконников
- Штукатурку балкона/лоджии
- Стяжку полов
- Улучшенную отделку стен, полов и потолков
- Домофонизацию
- Разводку электроснабжения, водоснабжения, канализования по квартире
- Установка и подключение осветительных приборов (люстры, бра и т.п.)
- Установка и подключение сантехнического оборудования (ванн, компактов, раковин, смесителей, разводки горячей и холодной воды и т.п.)
- Установку встроенных шкафов, антресолей, подоконных досок, внутренних дверных блоков

Приобретение и установка газовой плиты осуществляется Участником своими силами за счет собственных средств. Телефонный номер приобретается Участником самостоятельно за свой счет.

Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности (отделка стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») выполняются собственниками помещений после ввода жилого дома в эксплуатацию.

1.5. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства после надлежащего исполнения им обязательств, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее даты получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве») и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Квартиры в

Жилом доме с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право на Квартиру в Жилом доме, подтверждают следующие документы:

а) Устав ООО «Лидер-Строй»;

б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 40 № 001346833, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому округу г. Калуги 07 мая 2015 г. за ОГРН № 1154027001699;

в) Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица, серия 40 № 001346834 от 07 мая 2015 года, поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому округу г. Калуги, ИНН 4027123913, КПП 402701001;

г) Разрешение на строительство RU40301000-364-2016 от 07 июля 2016 года выдано Городской Управой города Калуги, далее – «Разрешение на строительство»;

д) Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок, выданное 29.06.2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области (Управление Росреестра по Калужской области), о чем Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 мая 2016 года сделана запись регистрации № 40-40/001/052/2016-536/1;

е) Проектная декларация на строительство Жилого дома.

2.3. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: <http://традиция.сайт/>, <http://kaluga-elite.ru/>, <http://sktradition.ru/>.

2.4. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства Дома:

- В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома (за исключением нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома и не являющихся объектом долевого строительства) считаются находящимися в залоге у Участника (залогодержателя).

Залог земельного участка прекращается с момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по каждому договору в порядке, установленном статьей 15.2. Закона 30.12.2004 года № 214-ФЗ и настоящего Договора.

2.5. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию. Участник ознакомлен с Проектной декларацией.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства и права Застройщика:

3.1.1. Осуществить строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией в установленные сроки. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.2. Передать Квартиру Участнику в срок, установленный п. 1.3. настоящего Договора по Акту приема-передачи с предварительным (не менее, чем за 14 рабочих дней) уведомлением Участника о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.3. При условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик в сроки, установленные настоящим Договором, передает ему по передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого здания.

3.1.4. Застройщик гарантирует на момент подписания Договора отсутствие обременений Квартиры, а также гарантирует, что Квартира свободна от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло, и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой.

3.1.5. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.6. Осуществить от имени и за счет Участника все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора (в том числе его изменений и досрочного прекращения), технической инвентаризации Объекта долевого строительства, регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Представитель Застройщика вправе не приступать к исполнению поручения до получения суммы, указанной

в п. 3.2.5. настоящего Договора.

3.1.7. Осуществить обязательное страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Жилого помещения по договору в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору.

3.1.8. Принимает от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.1.9. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Квартиры и общего имущества Жилого дома, а также на оплату услуг Застройщика.

К затратам, необходимым для целей строительства (создания) Жилого дома и Объекта долевого строительства – Квартиры и общего имущества Жилого дома (далее – «Цели строительства»), относятся расходы, возникшие как до, так и после заключения настоящего Договора, в том числе расходы на:

- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией, включая, но не ограничиваясь оплатой приобретаемых для Целей строительства оборудования и материалов;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) Жилого дома, включая, но не ограничиваясь;
 - оплату целевых кредитов, займов, которые могут фактически использоваться в целях строительства Жилого дома;
 - возмещением затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Жилого дома;
 - возмещением затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
 - возмещением затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого здания к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.2. Обязательства и права Участника:

3.2.1. Уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену, т.е. денежные средства для строительства Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора.

3.2.2. Приступить к приемке Квартиры в сроки предусмотренные п.5.3 настоящего Договора с подписанием Акта приема-передачи квартиры.

3.2.3. Участник обязуется не производить в Объекте долевого строительства самостоятельно или с помощью третьих лиц каких-либо ремонтных, отделочных и других работ, переустройство инженерных систем, коммуникаций и т.п. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

3.2.4. Предоставить доверенность, удостоверенную нотариально, на имя представителя Застройщика для исполнения обязательства, предусмотренного п. 3.1.6. настоящего Договора.

3.2.5. Возместить издержки и расходы представителя Застройщика по выполнению поручения, предусмотренного п. 3.1.6. настоящего Договора, а также оплатить услуги представителя Застройщика на его расчетный счет в размере 6 500 (шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

3.2.6. Письменно уведомлять Застройщика об изменении адреса и/или телефона Участника. Застройщик освобождается от ответственности, возникшей в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своего обязательства по предоставлению контактной информации.

3.2.7. Не совершать действий, нарушающих законные права и интересы Застройщика и третьих лиц.

3.2.8. До подписания Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

3.2.9. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

3.2.10. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

3.2.11. В течение трех рабочих дней с момента получения требования от Застройщика предоставлять ему документы, необходимые для государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

3.2.12. Участник в период строительства имеет право посещать строящийся Жилой дом и объект долевого строительства на условиях, определенных Застройщиком.

3.2.13. Получить от Застройщика информацию и разъяснения о ходе строительства многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, исполнения сторонами обязательств по Договору.

3.2.14. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4. Цена договора, порядок и форма оплаты

4.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и оплата услуг Застройщика, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора.

4.2. Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником Застройщику на возмещение затрат на строительство Жилого дома и оплату услуг Застройщика, определяется как произведение размера реальной площади Квартиры (включающей в себя площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений с учетом площадей неотапливаемых помещений лоджий/балконов), которая будет установлена юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций (далее по тексту Договора – «Строительная общая площадь Помещения»), на цену 1 кв.м. площади Помещения. НДС не облагается.

4.3. Цена 1 кв.м. Объекта долевого строительства составляет 60 000,00 (шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, и включает в себя стоимость услуг застройщика в размере 7% от цены Договора.

4.4. Цена настоящего Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) **рубля 00 копеек**, исходя из цены 1 кв. м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.3. настоящего Договора, и Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, стоимость услуги по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению права собственности на Объект составляет **6 500, 00 (шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**.

Стороны договорились, что Участник оплачивает Застройщику Цену настоящего Договора, указанную в настоящем пункте, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего Договора в следующем порядке:

А) первый платеж в размере **000 00 (ноль) рублей 00 копеек** уплачивается Участником за счет собственных средств, не являющихся заемными/кредитными средствами, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Для уплаты первого платежа Договора Участник долевого строительства обязуется не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания обеими Сторонами настоящего Договора открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в АО «АЛЬФА-БАНК» (далее по тексту - «Аккредитив») в пользу Застройщика в размере, указанном в п. 4.4.А. настоящего Договора.

Основные условия Аккредитива:

- Вид аккредитива-безотзывный покрытый документарный.
- Способ оплаты: по предоставлению документа (оригинала настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации), без акцепта.
- Плательщики: _____
- Наименование Банка-эмитента: АО «АЛЬФА-БАНК», Кор/сч. 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593
- Наименование Исполняющего банка: _____
- Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей 00 копеек).
- Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия Аккредитива;
- Получатель средств: _____
- Перечень документов, предоставляемых получателем средств: оригинал Договора _____ с отметками о государственной регистрации.
- Требования к предоставлению и оформлению указанных документов, подтверждающих выполнение аккредитива: Получатель средств предоставляет в Банк-эмитент оригинал настоящего Договора участия в долевом строительстве, на Договоре должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию Договора, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись(и) государственного регистратора, оттиск(и) печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии).
- Срок предоставления документов, Исполняющий банк: в течение срока действия аккредитива.
- Частичные платежи по аккредитиву запрещены.

Платеж по Аккредитиву (исполнение Аккредитива) производится без акцепта Исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в исполняющий Банк.

- второй платеж в размере **000 00 (ноль) рублей 00 копеек** не позднее (прописать).
- не позднее ____ 2018 года «Участник» оплачивает стоимость услуги по государственной регистрации настоящего Договора и оформления права собственности на Объект, в размере **6 500, 00 (шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**.

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате. В таком случае Застройщик обязан принять исполнение по оплате.

4.5. Стороны согласовали что, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий оплаты, участник выплачивает не уплаченную стоимость расчетной площади Квартиры, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади данной квартиры в Жилом доме, определенной по приказу цен устанавливаемых Застройщиком на день платежа Участника долевого строительства, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника долевого строительства по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника долевого строительства по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади данной квартиры в Жилом доме определённой по приказу цен Застройщика на день платежа Участника долевого строительства.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору при подписании Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

4.6. Указанная в п.4.4. Цена Договора будет уточнена Сторонами после проведения обмеров Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации, в следующем порядке:

4.6.1 В случае увеличения Строительной общей площади Квартиры по результатам ее обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации, по сравнению с Проектной общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную Строительную общую площадь Квартиры, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 4.3. настоящего Договора. Доплата осуществляется Участником на расчетный счет Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае уменьшения Строительной общей площади Квартиры по результатам ее обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации, по сравнению с Проектной общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора, в связи с уменьшением Строительной общей площади Квартиры, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 4.2. настоящего Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее пяти рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством.

4.7. Цена Договора не включает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией Договора, которые Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

5. Порядок передачи Квартиры

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи с соблюдением требований, установленных пп. 1.3. и п.3.3.2 настоящего Договора.

5.2. После получения Застройщиком свидетельства о вводе Жилого дома в эксплуатацию Участнику направляется уведомление о готовности передачи-приемки Объекта долевого строительства Участнику.

Данное уведомление вручается Участнику под расписку или, по выбору Застройщика, направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участнику.

5.3. Участник обязан приступить к принятию Квартиры в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления, указанного в п. 5.2. настоящего Договора по Акту приемки-передачи квартиры, в котором отражается отсутствие у Участника каких-либо требований по качеству.

5.4. При уклонении Участника от принятия Квартиры в установленные настоящим Договором сроки без письменного объяснения Участником уважительности причин просрочки принятия Квартиры Участником, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником уведомления Застройщика о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в разделе 11 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев по окончании срока, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Квартиры и общего имущества Жилого дома Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры и общего имущества Жилого дома, либо со дня составления

Застройщиком одностороннего Акта передачи Квартиры и общего имущества Жилого дома.

5.5. С момента подписания Акта приема-передачи обязательства Застройщика считаются исполненными. Обязательства Участника в этом случае считаются исполненными при условии исполнения обязательств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

5.6. В соответствии с действующим на момент подписания настоящего Договора законодательством РФ площадь помещений вспомогательного назначения (балконов и лоджий) органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в собственность не регистрируется, однако находит свое отражение в документах, составляемых органом, проводящим техническую инвентаризацию. При отклонении фактической общей площади квартиры по обмеру БТИ от расчетной по проекту и настоящему договору, размер долевого участия в строительстве не меняется.

5.7. После подписания Акта приема-передачи Участник несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества жилого дома. Самостоятельно оплачивает коммунальные и иные услуги, в том числе по отоплению и техническому обслуживанию Квартиры и общего имущества Жилого дома и содержанию придомовой территории, а также выполняет другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.8. В день подписания Акта приема-передачи на Квартиру Участник заключает Договор с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию жилого дома, на оплату коммунальных и других услуг и долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории (далее «Управляющая организация»).

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Квартиры вносится Участником авансом на основании выставленного Управляющей организацией счета.

5.9. В период после ввода дома в эксплуатацию и до государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник не вправе производить любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих и ненесущих стенах до момента государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства.

5.10. Ответственность за производство таких работ (п. 5.9. настоящего Договора) возлагается в полном объеме на Участника. При этом Участник обязуется привести произведенные им изменения в первоначальное состояние и возместить Застройщику и/или эксплуатирующей организации убытки, причиненные производством незаконной перепланировкой или переустройством.

5.11. После государственной регистрации права собственности Участника условия и порядок перепланировки и (или) переустройства Квартиры (в том числе установка перегородок) производится с учетом норм и правил, утвержденных действующим законодательством.

6. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

6.1. При заключении настоящего Договора Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику квартиры, ее соответствия строительно-техническим нормам и правилам является разрешение о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.3. Гарантийный срок, установленный Застройщиком на Объект долевого строительства Жилой дом составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента подписания Участником первого Акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Жилого дома.

6.4. При обнаружении недостатков Участник в течение срока, установленного п. 6.3. настоящего Договора вправе обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. При этом Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если докажет, что они произошли вследствие износа объекта или его частей, нарушения Участником или третьими лицами правил эксплуатации объекта долевого строительства после его передачи Участнику, либо связаны с производством отделочных или иных работ, выполненных Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

6.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если органами технической инвентаризации, организации осуществляющей управление и/или эксплуатацию жилого дома, или иными уполномоченными органами будет установлена перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства, несанкционированная и несогласованная с проектной организацией и с Застройщиком.

6.7. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Жилого дома (вопрос о возможности проведения изменения фасада дома решается в соответствии с ЖК РФ);

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

Участник не имеет права предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Листе взаиморасчетов и допуска в Квартиру (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

6.8. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004 года Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

7. Ответственность Сторон и порядок расторжения Договора

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Жилого дома Участникам долевого строительства.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ»).

7.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего договора и (или) права и обязанности сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации настоящего договора и/или права собственности на объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств сторон, и за наступление которых ни одна из сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий договор соглашением сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

7.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

7.7. В случае нарушения срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного п.1.2. настоящего договора, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки (для физических лиц), 1/300 ставки (для юридических лиц) рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.8. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.9. При наличии предусмотренных настоящим Договором или законом оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у

Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного выше предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.10. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон с учетом выплаты стороной, желающей расторгнуть настоящий Договор по основаниям, не предусмотренным федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, отступного в размере 10 (Десяти) процентов от Цены договора.

7.11. При расторжении настоящего Договора Сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносится соответствующая запись о расторжении Договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из сторон такого Договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

8. Уступка прав требований по договору

8.1. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (составления Застройщиком одностороннего Акта).

8.2. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика, после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

8.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

8.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки и письменный отказ от преимущественного права покупки остальных собственников. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

8.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований) или обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество. Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников пропорционально их долям;

- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;

- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;

- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

8.6. Участник поручает Застройщику оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований. В случае решения Участником совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг Застройщика оплатить их в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей.

9. Прочие условия

9.1 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области (далее – «Регистрирующий орган») и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Все разногласия, возникшие при исполнении настоящего Договора, Стороны решают путем переговоров, а при не достижении согласия в суде, с соблюдением требований о подсудности.

9.3. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения составляются в письменной форме и подписываются Сторонами, после чего проходят обязательную регистрацию в Регистрирующем органе.

9.4. Стороны рассматривают настоящий Договор как конфиденциальный документ, не подлежащий разглашению.

9.5. Моментом и фактом исполнения обязательств по Договору является подписание сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта.

9.6. Участник дает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Жилого дома любых иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

9.7. Участник одобряет все имеющиеся на день подписания настоящего Договора и даёт согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного для строительства Жилого дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах) а так же по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Жилого дома, его (их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путём образования новых земельных участков, и переход права собственности на заложенное имущество – земельный участок(и) предоставленный (-ые) для строительства при сохранении залога.

9.8. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

9.9. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.9.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://традиция.сайт/>, <http://kaluga-elite.ru/>, <http://sktradition.ru/> а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <http://традиция.сайт/>, <http://kaluga-elite.ru/>, <http://sktradition.ru/> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.9.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.9.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи, либо вручается лично Участнику, под расписку. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной–отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.10. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Помещения для личного (индивидуального или семейного) использования;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.12. Согласованный Сторонами проектный план Квартиры является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»:

ООО «ЛИДЕР-СТРОЙ»

Директор – Чернышев Сергей Петрович, действующий на основании Устава

Юридический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Суворова, д.154А, офис 3.

ИНН4027123913

КПП402701001

р/с 40702810302530000817АО «Альфа-Банк», г. Москва

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

ОГРН 1154027001699

Контактный телефон отдела продаж: +7 (4842) 44-00-44

«Участник»:

Застройщик _____ **Чернышев Сергей Петрович**

мп

Участник _____

