

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_

г. Калининград

\_\_ \_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «МОДУЛЬ»**, имеющее ИНН 3917042511, в лице директора Карнеева Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**гражданин России** \_\_\_\_\_ года рождения, не состоящий в браке, имеющий паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

## 1. Предмет договора.

- 1.1. В соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный односекционный жилой дом по ул. Воздушной в г. Калининграде Калининградской области (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в п. 1.3 настоящего договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 1.2. Жилой дом строится на основании разрешения на строительство № 39-RU39301000-240-2017 от 22.12.2017 года, выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:110833:475 площадью 0,2054 га по ул. Воздушной в г. Калининграде, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании договора № 342/2017-А аренды земельного участка от 10.08.2017 года, заключенного с администрацией ГО «Город Калининград».
- 1.3. Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_комнатная квартира со строительным номером \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) общей приведенной проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. метров, включающей в себя площадь холодных помещений с понижающими коэффициентами, расположенная на \_\_\_\_\_ этаже строящегося Жилого дома по ул. Воздушной в городе Калининграде Калининградской области, со следующими характеристиками:

	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	№ квартиры (строительный)	
2	Этаж	
3	Количество комнат	
4	Площадь комнат, кв.м.	
5	Строительные оси	
6	Количество балконов и лоджий (всего)	
7	Проектная площадь балкона, кв.м. (К=0,3)	
8	Проектная площадь лоджии, кв.м. (К=0,5)	
9	Общая приведенная проектная площадь, кв.м. (без учета холодных помещений)	
10	Общая приведенная проектная площадь, кв.м. (с учетом холодных помещений: лоджии (К=0,5)	

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным ему на период строительства Жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Жилого дома, после проведения обмеров Жилого дома кадастровым инженером, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

Общая и жилая проектные площади Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после выдачи кадастровым инженером технического плана на Жилой дом.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

#### **Основные характеристики Жилого дома:**

- Вид и назначение: жилой дом;

- Этажность: 6;

- Общая площадь: 2587,51 кв.м.;

- Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);

-Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

- Класс энергоэффективности: «С» - Нормальный;

- Класс сейсмостойкости: до 6 баллов;

1.4. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительством Жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь холодных помещений, будет уточнена по результатам обмеров Жилого дома кадастровым инженером.

1.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается обязательным отчислением (взносом) в компенсационный фонд в порядке, установленном статьей 10 ФЗ от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.6. Исполнение обязательств Застройщика, указанных в пп. 1-2 части 1 статьи 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в соответствии с настоящим договором обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13-15 указанного Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

## **2. Обязательства сторон. Срок передачи Объекта долевого строительства.**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. обеспечить выполнение основных строительных работ по строительству Жилого дома в соответствии с проектной документацией, действующими техническими регламентами, строительными нормами и правилами и условиями настоящего договора в срок до 31 декабря 2020 года.

2.1.2. обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в установленном порядке.

2.1.3. в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее 30 апреля 2021 года, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Жилого дома и передаче в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту. Переданный по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 1 к настоящему договору. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

- 2.1.4. в течение гарантийного срока, установленного настоящим договором, устранить выявленные недостатки Объекта долевого строительства, выполнив такие работы в разумные сроки и за собственный счет.
- 2.2. **Участник долевого строительства обязуется:**
  - 2.2.1. уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.
  - 2.2.2. принять от Застройщика в собственность Объект долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
  - 2.2.3. в срок не более двух месяцев со дня передачи им Застройщиком Объекта долевого строительства обеспечить за собственный счет сбор и изготовление необходимых документов (технический план, кадастровый паспорт и др. документы) и представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.
  - 2.2.4. нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства (в том числе промежуточного) у Застройщика.
  - 2.2.5. до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Жилом доме.
  - 2.2.6. письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.
- 2.3. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 2.1.3. настоящего договора, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика, по промежуточному передаточному акту для выполнения внутренних отделочных работ. В этом случае переход рисков утраты или повреждения Объекта долевого строительства и другие условия такой передачи определяются соглашением сторон.

### **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

- 3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участнику долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена настоящего договора), определена Сторонами в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.
- 3.2. Цена настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 8 % от цены настоящего договора. Вознаграждение Застройщика (оплата его услуг) удерживается им самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в

соответствии с настоящим договором. В случае возникновения у Застройщика экономии денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, такая экономия также является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.

- 3.3. Цена настоящего договора может быть изменена не иначе как по письменному соглашению Сторон.
- 3.4. Цена настоящего договора является твердой и не зависит от возможной корректировки площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Жилого дома, произведенных кадастровым инженером после завершения строительством Жилого дома.
- 3.5. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в безналичном порядке или наличными деньгами на специальный расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, в срок до 31.12.2020 года, но не ранее, чем после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.  
Моментом оплаты цены настоящего договора признается Сторонами день поступления денежных средств на специальный расчетный счет Застройщика в полном объеме. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.*».
- 3.6. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 3.7. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.

#### **4. Гарантийный срок.**

- 4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (в том числе промежуточному).
- 4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. Уступка прав требований и перевод долга по договору.**

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате цены настоящего договора уступить свое право требования к Застройщику по настоящему договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом

- права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.
- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены настоящего договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства путем заключения договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
  - 5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Участником долевого строительства передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.
  - 5.4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований либо Договора перемены лица в обязательстве.
  - 5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства требуют согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
  - 5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, в случае, если такое согласие требуется в соответствии с законом, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
  - 5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  - 5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

## **6. Прочие положения.**

- 6.1. Во всем ином, не предусмотренном настоящим договором, отношения сторон регулируются Федеральным законом от 30 декабря 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» с последующими изменениями и дополнениями и иным действующим законодательством РФ.
- 6.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства.
- 6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания передаточного акта о приемке в собственность Объекта долевого строительства. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, вправе составить односторонний передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в

- одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 6.4. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
  - 6.5. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5. настоящего договора, он несет материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.
  - 6.6. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Настоящий договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.
  - 6.7. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.5. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.5. настоящего договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
  - 6.8. Во всех иных случаях расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения, порядок и сроки возврата денежных средств по настоящему договору согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего договора.
  - 6.9. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту заключения настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Жилого дома, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, информацией о проекте строительства Жилого дома, претензий не имеет.
  - 6.10. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить любые изменения в проектную, рабочую и исполнительно-техническую документацию на Жилой дом и земельный участок под ним, в том числе касающиеся изменения этажности, количества квартир и связанных с этим изменений площадей по Жилому дому и площади застройки, изменения назначения общего имущества Жилого дома и (или) нежилых помещений, элементов благоустройства и прочего, но без изменения основных характеристик Объекта долевого строительства и его планировки, указанной в настоящем договоре и приложениях к нему. Стороны договорились, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами, а заявленное согласие Участника долевого строительства является безусловным и отзыву не подлежит.
  - 6.11. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства признает и подтверждает, что по условиям настоящего договора у Участника долевого строительства не возникает каких-либо прав и обязанностей на нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже Жилого дома, за исключением прав и обязанностей в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3

- настоящего договора, и мест общего пользования Жилого дома.
- 6.12. Все споры и разногласия, возникающие при заключении и исполнении настоящего договора, разрешаются в досудебном порядке путем переговоров сторон и обязательного направления другой стороне претензии заказным письмом с уведомлением и описью вложения. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее Стороне, направившей претензию, в течение 15 календарных дней. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по настоящему договору, все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.
- 6.13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, второй – для Участника долевого строительства, третий – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
- 6.14. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов. Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством РФ. Срок, в течение которого действует согласие – со дня подписания настоящего договора и в течение пяти лет по окончании срока действия настоящего договора.
- 6.15. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

## **7. Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «МОДУЛЬ»**, имеющее ИНН 3917042511, ОГРН 1153926031214, находящееся по адресу: 236011, г. Калининград, ул. У. Громовой, д. 123, кв. 145, р/с 407 0281 0555 0000 02428 в Калининградском РФ АО «Россельхозбанк», к/с 301 0181 0500 0000 00878, БИК 042748878, тел.: 577-090.

\_\_\_\_\_ в лице директора Карнеева С.В.

**Участник долевого строительства: гражданин России** \_\_\_\_\_ года рождения, не состоящий в браке, имеющий паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

Многokвартирный односекционный жилой дом по ул. Воздушной в г. Калининграде Калининградской области запроектирован 7-этажный, включая 6 надземных этажей и подвальный этаж, с наружным утеплением и отделкой декоративной штукатуркой, назначение – жилое. Перекрытия – монолитные железобетонные, перегородки - из газосиликатного блока, санузлов - из полнотелого кирпича.

Внутренняя отделка дома:

- окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты;
- стены – из газосиликатного блока;
- полы – бетонные;
- входная дверь;
- разводка электропроводки по этажам;
- монтаж автономной отопительной системы из труб ППР;
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов;
- ввод телефонного кабеля;
- установка настенного газового котла, газового счетчика, ввод газа;

Все последующие работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после оформления права собственности на Объект долевого строительства.

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «МОДУЛЬ»,** имеющее ИНН 3917042511, ОГРН 1153926031214, находящееся по адресу: 236011, г. Калининград, ул. У. Громовой, д. 123, кв. 145, р/с 407 0281 0555 0000 02428 в Калининградском РФ АО «Россельхозбанк», к/с 301 0181 0500 0000 00878, БИК 042748878, тел.: 577-090.

\_\_\_\_\_ в лице директора Карнеева С.В.

**Участник долевого строительства: гражданин России** \_\_\_\_\_ года рождения, не состоящий в браке, имеющий паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_



