

ДОГОВОР № 4-_____
долевого участия в строительстве

с «10» апреля 2019 г.

г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «КалининградИнвестСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Исполнительного директора Кочетова Дмитрия Вадимовича, действующего на основании Доверенности от 04 июня 2018 г, с одной стороны, и гражданин РФ, _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (Дольщик), с другой стороны, заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **«Комплекс многоквартирных жилых домов по ул. Тихорецкой в г. Калининграде (IV этап). Жилой дом № 4»** (далее Многоквартирный дом) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией подлежащему передаче Застройщиком после получения им Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства Стороны настоящего Договора определили входящее в состав указанного дома жилое помещение – _____ **Квартиру № _____ (строительный номер) на _____ этаже в секции № _____** общей площадью 33,70 (тридцать три целых, семьдесят сотых) квадратных метра, *(общая приведенная площадь жилого помещения составляет 34,2 (тридцать четыре целых, две сотых) квадратных метра).*

1.3. Планировка и расположение Объекта на этаже определяется Приложением № 2, техническое описание Многоквартирного дома и Объекта, а также прилегающей территории определяется Приложением № 3.

1.4. Приложения № 1, № 2, № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании Договора.

1.5. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - 2 квартал 2023 года.

После окончания строительства и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря 2023 года, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Договора.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, сроки передачи объектов долевого строительства, составляющих Многоквартирный дом, едины для всех Участников долевого строительства.

В случае окончания строительства раньше намеченного срока и получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены договора.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство № 39-RU39301000-140-2018 от 22.05.2018 года на земельном участке с кадастровым номером **39:15:150801:1379, площадью 29 281 кв.м.**

Указанный земельный участок принадлежит ООО «КалининградИнвестСтрой» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 07.08.2017 года внесена запись регистрации № 39:15:150801:1379 -39/001/2017-1.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей.** График внесения платежей по Договору определяется Приложением № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

- 3.1.** Застройщик, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить строительные работы и передать в собственность Участнику долевого строительства Объект, указанный в п. 1.2 Договора.
- 3.2.** Застройщик принимает на себя обязательства по выполнению функций Заказчика, организующего процесс строительства.
- 3.3.** Застройщик обязуется получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 3.4.** Застройщик обязуется зарегистрировать Договор в установленном законом порядке и добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
- 3.5.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 3.6.** Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику в установленном настоящим Договором порядке цену Объекта.
- 3.7.** Дольщик обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства в течение 14 дней от даты получения сообщения Застройщика о необходимости принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.
- 3.8.** До сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, проникновение на Объект либо выполнение строительных работ Дольщиком или привлеченными им лицами не допускается.
- 3.9.** Дольщик обязуется принять на себя ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и установленного в нем оборудования, а также нести расходы по содержанию объекта долевого строительства, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома от даты подписания Акта приема-передачи.
- 3.10.** Дольщик обязуется извещать Застройщика об изменении своего почтового адреса, указанного в настоящем Договоре, не позднее 10 (десяти) дней со дня его изменения. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Дольщика считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по адресам Дольщиков, указанных в настоящем Договоре.
- 3.11.** Дольщик обязуется своевременно и в полном объеме выполнять все положения настоящего Договора.
- 3.12.** Расходы по оформлению технической документации на Объект и его постановке на кадастровый учет в стоимость Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно при подписании Акта приема - передачи Объекта. Оплата государственной пошлины за регистрацию Договора долевого участия и права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области оплачивается Участником долевого строительства самостоятельно.
- 3.13.** Изменение метража квартиры по замерам компетентного органа, относительно метража, указанного в проекте, на стоимость Объекта, указанного в п. 1.2., не влияет.
- 3.14.** Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, не имеющие отношения к Объекту долевого строительства. Изменения проекта в части, касающиеся изменений непосредственно Объекта долевого строительства предварительно согласовываются с Участником долевого строительства и оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.
- 3.15.** Мансардные и цокольные этажи (при их наличии) не являются общими помещениями Дома (общим имуществом, входящим в состав многоквартирного жилого дома) и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 4.2.** Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 3 (три) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, статьей 9.
- 4.3.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 4.4.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

4.5. Сторона, по инициативе которой Договор расторгается при отсутствии его нарушения другой Стороной, обязана уплатить неустойку в размере 8 % от цены Договора.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, в том числе требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта: двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства только в течение гарантийного срока.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Дольщик, переуступая свои права по Договору долевого участия, обязан согласовать Договор уступки с Застройщиком.

6.4. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.5. После регистрации Договора уступки в установленном порядке, Дольщик, переуступивший свои права, обязан до подписания Акта приема-передачи передать один экземпляр зарегистрированного Договора уступки - Застройщику.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.4. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора Стороны решают путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде в установленном законодательством порядке.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и ГК РФ совершаются в письменной форме, оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора.

Денежные средства возвращаются в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при этом сумма неустойки, согласно п. 4.5. настоящего Договора вычитается из уплаченных денежных средств.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник долевого строительства обязуется в течение 10 дней после подписания Акта приема-передачи и получения ключей от Объекта, подписать Договор по содержанию и эксплуатации Объекта, указанного в п.1.2. настоящего Договора с организацией по обслуживанию жилого и нежилого фонда.

10.2. Участник долевого строительства обязуется нести расходы по техническому обслуживанию Дома пропорционально занимаемой площади в этом Многоквартирном доме по тарифам, установленным Договором с организацией по обслуживанию жилого и нежилого фонда с момента, определенного п. 3.7. настоящего Договора.

10.3. Стоимость технического обслуживания Объекта не входит в стоимость коммунальных услуг.

10.4. Льготы по оплате технического обслуживания Многоквартирного дома для жильцов отсутствуют.

10.5. Участник долевого строительства обязуется беспрепятственно допускать представителей ФГУ «Калининградгазификация», ОАО «Янтарьэнерго», МУП «Водоканал» и другие обслуживающие объект организации для проверки работы приборов, устройств, оборудования, сетей, для проведения их технического обслуживания и аварийно-восстановительных работ в любое время суток, до момента заключения договоров напрямую с указанными организациями.

10.6. Дольщик не вправе самостоятельно, либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование жилого помещения (квартиры), остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, ремонт и любое проникновение к имеющимся в квартире, в подъезде, на фасаде, иных помещениях Многоквартирного дома коммуникациям. В случае нарушения указанного обстоятельства Дольщик возмещает Застройщику причиненный нарушением данного обстоятельства ущерб.

10.7. В случае реорганизации Застройщика (в т.ч. изменение собственника), Договор не прекращает своего действия, Обязательства по настоящему Договору несет правопреемник Застройщика в соответствии с Российским Законодательством.

10.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

10.9. С момента регистрации Участниками долевого строительства права собственности на Объект, право залога, возникшее на основании настоящего Договора, прекращается.

10.10. Стороны договорились, что в случае признания недействительным части настоящего Договора, это не влечет недействительность всего.

10.11. В связи с тем, что на земельном участке планируется размещение нескольких многоквартирных жилых домов, строительство которых запланировано поэтапно, а также будет размещена трансформаторная подстанция, Застройщик предполагает произвести межевание земельного участка с кадастровым номером 39:15:150801:1379 на несколько земельных участков, выделив земельный участок под каждый многоквартирный жилой дом и под трансформаторную подстанцию. Подписывая настоящий Договор, Дольщик не возражает против строительства на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150801:1379 последующих домов, а также уменьшения площади земельного участка, выражает свое согласие на строительство последующих домов и разделение его на несколько земельных участков.

10.12. Застройщик производит обязательное отчисление (взнос), в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г.

№ 214-ФЗ. Проверить отчисление по договору возможно, после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области на официальном сайте ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» фонд214.рф.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой Стороны и один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «КалининградИнвестСтрой»

ИНН 3906262040 КПП 390601001

ОГРН 1123926015883

Р/С № 40702810675000000549

в филиале «Европейский»

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/С 30101810927480000877 БИК 042748877

Юридический и почтовый адрес: 236009, г.

Калининград, ул. Краснокаменная, д. 42,

литер А, кабинет 105

тел. 8 (4012) 57-40-77, 57-40-51, факс 57-40-74

тел.отдела продаж: 8(4012)777-150

Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ Кочетов Д.В.

**Приложение № 1
к Договору № 4-_____**
долевого участия от _____ г.
**в строительстве Комплекса многоквартирных
жилых домов по ул. Тихорецкой в г. Калининграде
(IV этап). Жилой дом № 4.**

График платежей

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

Дольщик производит внесение платежей путем перечисления денежных средств на счет Застройщика, либо иной указанный им счет после регистрации в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области настоящего Договора в срок не позднее _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ Кочетов Д.В.

Приложение № 3
Договору № 4-__ долевого участия от _____ г.
в строительстве Комплекса многоквартирных жилых
домов по ул. Тихорецкой в г. Калининграде (IV этап).
Жилой дом № 4.

Техническое описание строящегося дома и прилегающей территории

Количество этажей в Многоквартирном доме: 9
Общая площадь Многоквартирного дома: 12856,3 кв. метров
Материал каркаса объекта: монолитный железобетон
Материал наружных стен: крупноформатный керамический камень
Материал внутренних стен: крупноформатный керамический камень
Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты
Полы в квартире: стяжка
Потолки в квартире: монолитные железобетонные плиты
Окна: ПВХ
Класс энергоэффективности: В+
Сейсмостойкость: 6 баллов
Отопление: автономное, установлен газовый котел.
Водоснабжение: центральное, работы по подводке водопровода к местам установки санитарных приборов в указанном проекте не выполняются
Электроснабжение: выполнена электромонтажная разводка с установкой выключателей, розеток и щита учета электроэнергии
Входная дверь: металлическая
Благоустройство прилегающей к дому территории - в соответствии с Генпланом всего комплекса строительства

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ Кочетов Д.В.
