

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
№ ЕЗ-**

г. Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

**Акционерное общество специализированный застройщик «Акфен»**, в лице \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны и гражданин РФ \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1 Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а также за счет собственных средств **ЗАСТРОЙЩИКА**, по строительному адресу: **Калининградская область, город Калининград, Ленинградский район, улица Елизаветинская, дом 3 (по ГП)**, на земельном участке, расположенном по адресу: **Калининградская область, город Калининград, Ленинградский район, улица Елизаветинская, дом 3 (по ГП)**, имеющий кадастровый номер 39:15:130710:1276, общей площадью 38 283 кв.м., из земель населенных пунктов, предоставленный под строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания.
- 1.2 Объект долевого строительства** - квартира, подлежащая передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состав которой определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.3 Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.
- 1.4 Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

**2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

- 2.1** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 17.07.2009 N 147-ФЗ, от 17.06.2010 N 119-ФЗ, от 28.11.2011 N 337-ФЗ, от 30.11.2011 N 362-ФЗ, от 10.07.2012 N 118-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2** Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Договор №011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель;
  - Соглашение №011799-1/УА от 09.09.2013 года об уступке прав и обязанностей по Договору №011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель;
  - Соглашение №011799-2 от 27.01.2014 года об изменении и дополнении Договора №011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель;

- Соглашение №011799-3 от 21.03.2014 года об изменении и дополнении Договора №011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель;
- Соглашение №011799-4/УА от 07.04.2014 года об уступке прав и обязанностей по Договору №011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель;
- Соглашение №011799-5 от 07.11.2014 года об уступке прав и обязанностей по Договору №011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель;
- Соглашение №011799-6 от 07.04.2015 года об изменении и дополнении Договора №011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель;
- Соглашение №011799-7/УА от 29.09.2016 года об уступке прав и обязанностей по Договору №011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель;
- Соглашение № 011799-8 о расторжении Договора № 011799 от 09.08.2013 года на передачу в аренду городских земель от 12.10.2018 года;
- Договор № 223/2018-А аренды земельного участка от 12.10.2018 года;
- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-166-2015 многоквартирного жилого дома №3 (по ГП) от 03 июля 2015 г. Адрес объекта: Калининградская область, ул. Елизаветинская;
- Уведомление № 164-7/у-221-1458 от 11.05.2016 г.;
- Уведомление № 164-7/у-581-3882 от 20.10.2016г.;
- Проектная декларация многоквартирного жилого дома №3 (по ГП) по ул. Елизаветинской в г. Калининграде от 20 октября 2016 г. в сети интернет на сайте: [www.akfen39.ru](http://www.akfen39.ru).

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 3.1 ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или/и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 3.2 Объект долевого строительства** – \_\_-комнатная квартира, условный номер квартиры \_\_\_\_, проектной площадью \_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_ этаже, в \_\_ секции жилого дома по строительному адресу: **г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.3 (по ГП)** (далее - Квартира). Объект передается в соответствии с Приложениями №1 и №2 к настоящему договору.
- 3.3** Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.
- 3.4** Право собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5** Право на оформление и собственность Квартиры, возникает у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии надлежащего выполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

- 4.1** На момент подписания настоящего Договора общая стоимость Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, из расчета \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, за один квадратный метр проектной площади Квартиры с холодными помещениями. Указанная цена настоящего Договора включает в себя затраты **ЗАСТРОЙЩИКА** на строительство (создание) Объекта долевого строительства и в том числе оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА** в размере 10%. Аванс вознаграждения **ЗАСТРОЙЩИКА** исчисляется в месяце получения денежных средств от **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в счет оплаты настоящего Договора.
- 4.2** В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства в аренду, расходы по уплате арендной платы, по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение

процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта недвижимости, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит сумму денежных средств, в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек не позднее 3 (Трех) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

В случае изменения фактической площади Квартиры по отношению к проектной Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартиры. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной п. 4.1 настоящего Договора.

- 4.3 Если фактическая площадь Квартиры больше проектной, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу при подписании передаточного акта.
- 4.4 Если фактическая площадь Квартиры меньше проектной, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница на его расчетный счет при подписании передаточного акта.
- 4.5 Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА. При перечислении средств на расчётный счёт ЗАСТРОЙЩИКА моментом оплаты считается зачисление денежных средств на счет ЗАСТРОЙЩИКА.
- 4.6 В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 5.1 Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее 31 декабря 2020г.  
В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Стороны могут подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства.
- 5.2 В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.3 Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 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» в порядке, установленном указанным Федеральным законом.
- 5.4 Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.5 В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства установленные разделом 4 настоящего Договора и принять Объект долевого строительства.
- 5.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.7 При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта

долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, и обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта считаются исполненными.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 6.1** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проекту, строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня сдачи в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года при его нормальной эксплуатации.
- 6.3** При обнаружении строительных недостатков Квартиры, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА устранить данные недостатки в порядке и сроки, установленные действующим Законодательством РФ.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

- 7.1** Обеспечить соответствие качества строительных работ действующим строительным нормам и правилам.
- 7.2** Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору на цели, предусмотренные в п.4.2. настоящего Договора.
- 7.3** По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Квартиру УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.4** Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

### **ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 7.5** Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 7.6** Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
- 7.7** С момента передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по передаточному акту обеспечить сохранность и нести расходы по её содержанию.
- 7.8** До оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире.
- 7.9** После передачи Квартиры по передаточному акту и до заключения договоров с управляющими организациями, устанавливаемыми ЗАСТРОЙЩИКОМ, независимо от проживания в квартире, возмещать ЗАСТРОЙЩИКУ все затраты на водо-, тепло- и электроснабжение и коммунальные платежи по тарифам, установленным на дату оплаты. Оплата производится путём авансового платежа в сумме, установленной и утвержденной управляющей компанией.
- 7.10** В случаях, предусмотренных пп.4.3-4.4; 5.1-5.2 настоящего Договора, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 7.11** После передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Квартира.
- 7.12** Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей

организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 8.1** За задержку платежей против сроков, указанных в настоящем Договоре, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ пени в размере 0,1 % от размера неоплаченного платежа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за каждый день просрочки.
- 8.2** За задержку проведения юридических и иных действий по регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру против сроков, указанных в п.5.1-5.2, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА пени в размере 0,1 % от размера расходов по оформлению права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за каждый день просрочки.
- 8.3** ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за задержку проведения юридических и иных действий по регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, если это вызвано невыполнением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязанностей в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
- 8.4** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм данного пункта – он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (десять) % от размера долевого участия.
- 8.5** В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.6** Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

## **9.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 9.1** В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства Объекта недвижимости (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства Объекта недвижимости (п. 2.2 Договора), в составе которого находятся объекты долевого строительства и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
- 9.2** ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п. 2.2. Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка (п. 2.2. Договора) путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.3** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта недвижимости (п. 2.2. Договора), в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка (п. 2.2. Договора),

на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

- 9.4** Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.5** Стороны согласовали все возможные изменения в проектную документацию при условии, что такие изменения будут вноситься в установленном законом порядке и не приведут к ухудшению Объекта долевого строительства, подлежащего передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- 9.6** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право заключить отдельный Договор на оказание услуг по оформлению объекта долевого строительства в собственность.
- 9.7** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта, но не позднее 2-х календарных месяцев, следующих за датой получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 9.8** Оплата Государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области производится в соответствии с действующим законодательством.

## **10.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

- 10.1** Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 10.2** К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 10.3** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 10.4** С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 10.5** Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **11.РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 11.1** Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 11.2** Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.
- 11.3** Несоблюдение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА условий оплаты взноса, установленных пунктом 4.1. настоящего договора является основанием для расторжения настоящего договора с возвратом УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, внесенных им в качестве авансового платежа в течение 10 рабочих дней.

## **12.СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 12.1** Сообщения и уведомления осуществляются в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 12.1.1** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.
- 12.1.2** Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
- 12.1.3** По соглашению сторон данный пункт Договора определяет возможность уведомления посредством электронных форм связи (интернет), и будет считаться надлежащим уведомлением.
- 12.2** Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 12.3** Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 13.1** Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 13.2** Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 13.3** Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 13.4** Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.
- 13.5** Приложения к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Характеристика объекта.
  - Приложение № 2 – План этажа.

#### 14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**14.1 ЗАСТРОЙЩИК: Акционерное общество специализированный застройщик «Акфен»(АО специализированный застройщик «Акфен»)**

Юридический адрес: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.11, помещ. 27

Почтовый адрес: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.11, помещ. 27

ИНН 7728306340 КПП 390601001

ОГРН 1037728055331

Специализированный счет застройщика в рамках 214-ФЗ

р/с № 40702810332170004733 в ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 044030786

К/сч 30101810600000000786

**14.2 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

гражданин РФ

#### ПОДПИСИ СТОРОН

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**Уровень потребительских качеств**

жилых помещений многоквартирного жилого дома

по адресу: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.3

***I. Краткая характеристика объекта строительства:***

земельный участок жилого дома расположен в Ленинградском районе г. Калининграда. Границы участка с севера – территория спортивно-концертного комплекса, с юга – улица Елизаветинская, с запада – улица Генерала Челнокова, с востока – улица Согласия.

Многоквартирный жилой дом. Количество надземных этажей 9. В подземном этаже расположена пристроенная автостоянка. Общая площадь жилой части здания – 19143,0 м<sup>2</sup>.

Площадь подземной автостоянки 2907,52 м<sup>2</sup>.

***II. Класс энергетической эффективности здания – А.***

***III. Расчетная сейсмическая интенсивность – 6 баллов.***

***IV. Конструктивные элементы.***

1. Фундаменты – монолитный железобетон.
2. Наружные стены – керамический камень.
3. Перекрытия – сборные железобетонные.
4. Кровля – плоская, рулонная.
5. Наружная отделка – декоративная штукатурка с устройством утепления наружных стен.
6. Оконные блоки - металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом, без установки подоконной доски.

***V. Внутренняя отделка:***

1. Двери входные с замком – в соответствии с проектом. Внутренние двери не установлены.
2. Внутренние перегородки в соответствии с проектом.
3. Штукатурка стен из кирпича и керамического блока. Чистовая отделка не предусмотрена.
4. Полы в санузлах – гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка.
5. Полы в жилых комнатах и лоджиях – цементно-песчаная стяжка.
6. Потолки – сборные ж/б плиты, без заделки швов.
7. Полы мест общего пользования этажа, лестничной клетки, лифтового холла – цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка.

***VI. Инженерные коммуникации и оборудование:***

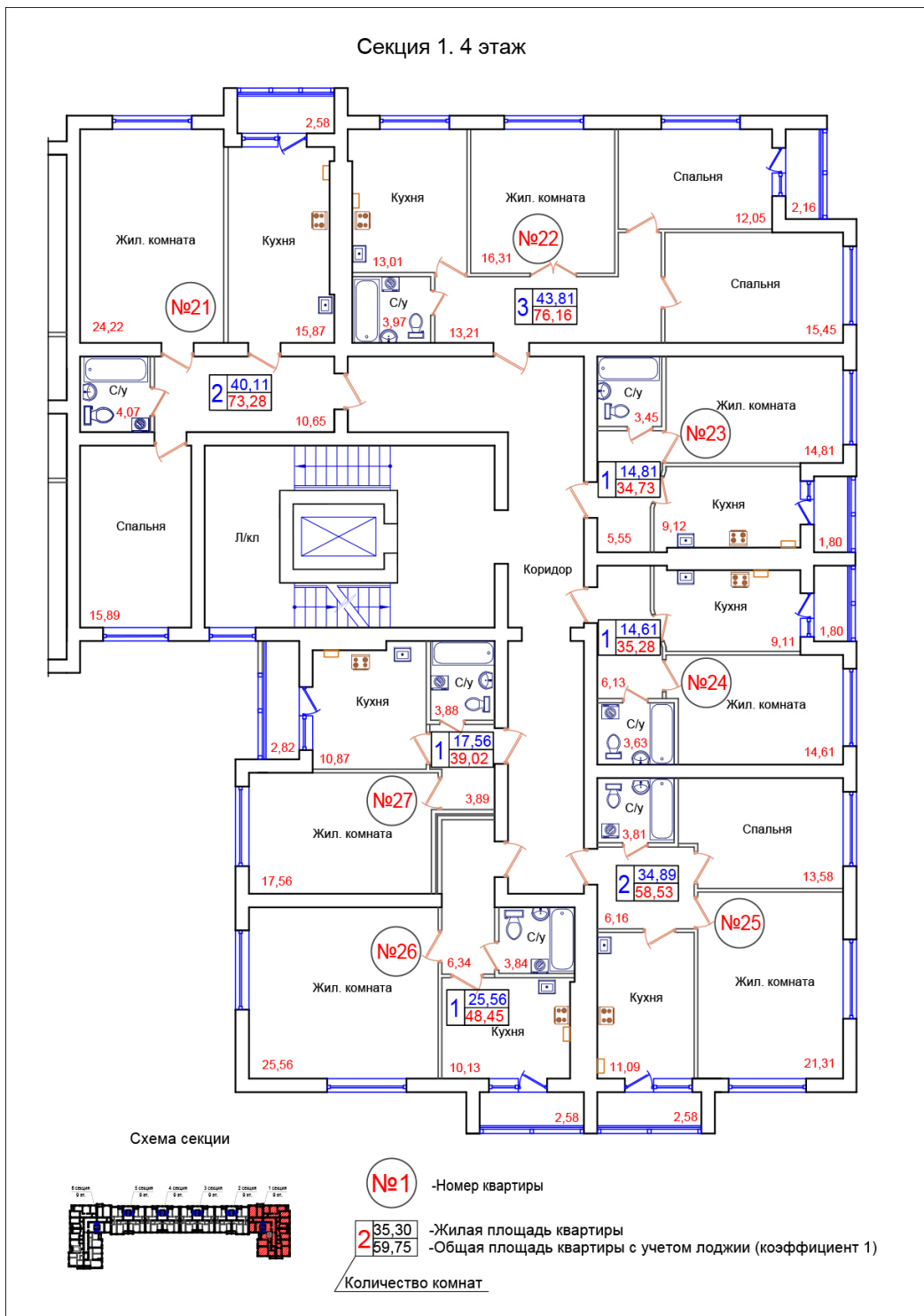
1. Теплоснабжение и горячее водоснабжение от индивидуального газового котла, с установкой газового счетчика.
2. Отопление - разводка из полипропиленовых труб в конструкции пола, стальные панельные радиаторы, без установки полотенцесушителя.
3. Водоснабжение - стояки и разводка из полипропиленовых труб, счетчик холодной воды на отводе от стояка в квартире.
4. Хозяйственно-бытовая канализация – стояки из полипропиленовых труб, без разводки до мест установки сантехнического оборудования, без установки сантехнического оборудования. Обшивка стояков не предусмотрена.
5. Электроснабжение – согласно действующим нормам на основании проекта, с приборами освещения в местах общего пользования, скрытая электропроводка по всем помещениям с установкой индивидуальных счетчиков и УЗО, с установкой розеток и выключателей.
6. Противопожарные мероприятия, мероприятия по пожарной сигнализации – на основании проекта.
7. Вентиляция вытяжная естественная, осуществляется через вентиляционные каналы в конструкции стен. Приток воздуха для кухонь осуществляется через приточные клапана в наружных стенах.
8. Телефонизация, телевидение, интернет – прокладка наружных и внутренних сетей. Подключение к сетям связи выполняется по отдельному договору между компанией оператором связи и собственником.

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение №2 к Договору участия в долевом  
 строительстве № ЕЗ-\_\_\_\_  
 «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года  
 (условный номер квартиры \_\_, секция \_\_, этаж \_\_)



ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /