Договор долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
№

г. Калининград **«__» ------- 2020 года.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДЕЛОРАД» (ОГРН 1153926012767, адрес местонахождения: 236016, Россия, Калининградская область, город Калининград, улица Артиллерийская, дом 69, литер V из литера А) – именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Солодянкина Константина Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ _____, именуемая-(ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1.Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - ФЗ № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.04.2020 г. на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Карташева, кадастровый (или условный) номер: 39:15:110604:583;

1.2.2. Договор купли продажи жилого дома и земельного участка от 03.03.2020 г., запись регистрации 39:15:110604:583-39/021/2020-11 от 31.03.2020 г.

1.2.3.Разрешение на строительство № 39-RU 39301000-116-2020, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от «16» мая 2020 года.

1.2.4.Проектная декларация на объект строительства опубликована и размещена ___ _____ 20__ г. в сети Интернет на сайте www.delorad.ru.

2. Термины и определения

2.1.**Объект недвижимости** – Многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Карташева, 127, возводимый на земельном участке, указанном в п.1.2.1 Договора. Многоквартирный дом состоит из 8-и надземных этажей общей площадью квартир без учета лоджий – 1 550,4 м.кв., с учетом балконов и лоджий – 1 716,8 м.кв., с учетом балконов и лоджий (с применением понижающего коэффициента) – 1 612,8 м.кв., количество квартир – 32 шт. Материал наружных стен - мелкоштучные каменные материалы (керамические камни), материал перекрытий – сборные железобетонные, класс энергоэффективности – А+, сейсмичность – не нормируется.

2.2.**Объект долевого строительства** – квартира (жилое помещение), подлежащая передаче Участнику долевого строительства, которая входит в состав Объекта недвижимости, а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

2.3.**Застройщик** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости в соответствии с выданным разрешением на строительство.

2.4. **Проектная площадь квартиры** – общая проектная площадь всех частей квартиры (включая площадь балконов и лоджий с учетом понижающих коэффициентов, 0,3 – для балконов, 0,5 – для лоджий).

3. Предмет договора

3.1.По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства **-комнатную квартира с условным номером __, расположенная на __-ем этаже 8-ти этажного многоквартирного дома, секция __,**

номер на площадке __. Указанная Квартира состоит из двух жилых комнат, имеет общую площадь ___ **м.кв.** (с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами)., в том числе жилая комната ___ **кв.м.,** жилая комната ___ **кв.м., коридор (холл) – ___ м.кв., кухня – ___ м.кв., санузел – ___ м.кв., гардероб – ___ м.кв., лоджия ___ м.кв.,** в жилом доме по строительному адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Карташева, (далее по тексту – «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять указанную квартиру по акту приема-передачи.

3.2.Стороны обязуются осуществить все необходимые действия в целях государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.Участник Долевого строительства уполномочивает Поверенного или Застройщика совершить все необходимые действия по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему. Права и обязанности Поверенного или Застройщика оформляются отдельным договором. Обязательства по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет за свой счет, в том числе несет затраты по оплате услуг органов технической инвентаризации.

3.4.Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена, не продана и не состоит под арестом. Застройщик гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договоры долевого участия в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

3.5.Все риски в период строительства объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

3.6.Участник долевого строительства после выполнения всех обязательств по Договору приобретает право оформить ***в собственность*** Квартиру.

3.7.У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4.Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1.Цена Договора _____ **(_____рублей 00 копеек)** (НДС не облагается), подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2.При этом под денежными средствами поступившими на оплату услуг Застройщика понимается разница между денежными средствами поступившими от Участника долевого строительства и фактически истраченными на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства.

4.3.Стоимость Квартиры предусматривает проведение в указанной Квартире общестроительных, отделочных, специальных и иных работ в следующем объеме:

Установка одной входной металлической двери;

Установка оконных и дверных балконных блоков из ПВХ, с установкой подоконной доски из ПВХ;

Стены и перегородки - штукатурка стен (известковая), без чистового покрытия, проем кухни без монтажа железобетонной перемычки и без заполнения его блоком;

Подготовка основания пола, в том числе, устройство гидроизоляции в санузлах, а также устройство стяжки пола, без чистового покрытия состоящей из: 1) укладки строительной полиэтиленовой пленки в санузлах; 2) пенополистирола, 3) периметровой ленты, 4) устройства цементно-песчаного раствора механическим способом;

Отопление с установкой и подключением газового двухконтурного котла, с установкой стальных радиаторов отопления и подключением их от трубной разводки (ППР) горизонтальным способом в стяжке пола, без установки термостатических головок на отопительных приборах и без установки полотенцесушителя в санузле;

Канализация в объеме стояков (ПВХ) (входящих в состав общего имущества дома), без прокладки трубы к предполагаемым местам установки сантехнических приборов, за исключением случаев предусмотренных строительными нормами и правилами;

Холодное водоснабжение в объеме стояков (из ППР) (входящих в состав общего имущества дома), с установкой запорной арматуры на вводе и прибора учета холодного водоснабжения, установка разводки водоснабжения (из ППР) горизонтальным способом в стяжке пола. Выводы холодного водоснабжения производятся открытым способом в предполагаемых местах установки сантехнических приборов, согласно проектной документации. Приобретение и установка сантехнического оборудования (ванны, умывальника, смесителей, унитаза, мойки) производится Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи Квартиры;

Горячее водоснабжение в объеме трубной разводки (из ППР) и запорной арматуры на вводе; установка разводки горячего водоснабжения горизонтальным способом в стяжке пола. Выводы горячего водоснабжения

производятся открытым способом в предполагаемых местах установки сантехнических приборов, согласно проектной документации.

Электроснабжение - разводка по квартире осуществляется скрытым способом под штукатуркой, с установкой электрических выключателей и розеток согласно проекта, без установки осветительных приборов; установка счетчика электричества в МОП, щита квартирного и автоматических выключателей;

Газоснабжение в объеме горизонтальных и вертикальных газовых стояков (транзитных газовых труб) с установкой газового двухконтурного котла и газового счетчика, без комплектации газовой плитой, а также без выводов для её подключения (подключение газовой плиты производится специалистами ОАО «Калининградгазификация»), установка сигнализаторов загазованности по метану и оксиду углерода, с запорными клапанами. Прокладка газовых стояков осуществляться в соответствии с СП 62.13330.2011 и проектной документацией. Возможны случаи прокладки газовых стояков (транзитных газовых труб) через лоджии, балконы, кухонные и нежилые помещения.

Установка системы домофонизации, согласно проектной документации.

Ввод ТВ кабеля и интернет кабеля.

При подписании настоящего Договора все технические решения по проектной документации к предмету настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и претензий не имеет.

Все последующие не предусмотренные договором ремонтные работы выполняются участником долевого строительства самостоятельно, после оформления права собственности на квартиру.

4.4. Указанная в пункте 4.1. Договора денежная сумма подлежит оплате Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты регистрации Договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

4.5.В том случае, если Фактическая площадь Объекта недвижимости, будет отличаться от Проектной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения) Цена договора подлежит изменению в нижеследующем порядке:

4.5.1.В случае, если фактическая площадь Объекта недвижимости будет больше Проектной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, цена Договора подлежит увеличению. При этом цена Договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв. м. Объекта недвижимости, установленной в п. 4.5.3. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта недвижимости, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати дней) с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

4.5.2.В случае, если фактическая площадь Объекта недвижимости будет меньше Проектной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, цена Договора подлежит уменьшению. При этом цена Договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв. м. Объекта недвижимости, установленной в п. 4.5.3. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта недвижимости, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати дней) с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

4.5.3.Для перерасчета по пункту 4.5.1., 4.5.2. Договора стоимость **одного метра квадратного площади** Квартиры (с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами) **___,00 (_____рублей 00 копеек)**.

4.6.Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.7.После совершения платежа Участник долевого строительства обязан предъявить подлинник платёжного поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа. Участник долевого строительства считается надлежащим образом исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного внесения наличных денежных средств, указанных в пункте 4.1. Договора, на расчётный счёт Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть произведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.8.Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемой Квартиры будет отличаться от площади, указанной в п.3.1. Договора, это не будет являться ухудшением качества Квартиры.

4.9.Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартир.

5. Передача Квартиры Участнику долевого строительства

5.1.Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не

позднее ***19 мая 2022 года*** и передать Квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок ***до _____ 2022 года.*** При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.3.В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ в срок, не превышающий 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

5.4.В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема – передачи после его уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.5.Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 5.2. Договора срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6.Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Квартиры к передаче, обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема – передачи.

5.7.Пуск газа в квартиру осуществляется после передачи квартиры Участнику долевого строительства и выбора управляющей компании от имени Участника долевого строительства.

5.8.Отсутствие на момент передачи квартиры электроэнергии, тепла, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения, и газ, вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т. п. заключаются поставщиками ресурсов с ТСЖ (либо индивидуально с собственниками Квартир) или с выбранной Управляющей компанией после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта ТСЖ или Управляющей компании, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства.

Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия ТСЖ и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами, в виду того, что согласно статьям 136 ЖК РФ Застройщик не имеет права создавать ТСЖ. При этом Застройщик обязуется предоставить ТСЖ или Управляющей компании необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

6.Обязанности сторон

6.1.Права и обязанности Застройщика:

6.1.1.Своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема – передачи Квартиру при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2.Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.1.3.Предоставить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

6.1.4.Застройщик вправе внести в Объект недвижимости и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а так же заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной

документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что после завершения строительства Объект недвижимости в целом и Квартира в частности будет отвечать требованиям проектной документации. При этом возможная экономия, полученная при замене материалов на аналогичные по своим характеристикам, является доходом Застройщика.

6.2.Участник долевого строительства обязан:

6.2.1.Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность, или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (Трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

6.2.2.Уплатить цену Договора в размере, порядке и в сроки установленные разделом 4 настоящего Договора. Нарушение сроков и сумм оплаты договорной цены, установленной Договором, по обоюдному согласию Сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

6.2.3.Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт осмотра квартиры с указанием выявленных недостатков и сроком устранения их Застройщиком. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства или его представитель на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры.

6.2.3.1.В случае уклонения Участником долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе по истечении 10 (Десяти) дней с момента наступления срока, указанного в п. 6.2.3. Договора, в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи. При этом риски случайной гибели, порчи или повреждения Квартиры считаются перешедшими к Участникам долевого строительства с момента подписания указанного Акта.

6.2.4.Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика общедомовое имущество многоквартирного жилого дома, внешние инженерные сети, располагающиеся в границах и за пределами границ земельного участка (сети бытовой, ливневой канализации, кабельные линии от границы балансовой принадлежности до ВРУ, сети связи) и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры. Внешние инженерные сети располагающиеся в границах и за пределами границ земельного участка поступают в общую долевую собственность всех собственников многоквартирного жилого дома, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

6.2.5. Оформить право собственности на Квартиру согласно действующему законодательству не позднее 60 (Шестидесяти) дней с момента подписания акта приема-передачи. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

При регистрации права собственности квартиры Участник долевого строительства обязан одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, возникшие в связи с данным нарушением, в том числе компенсировать расходы по оплате земельного налога или прочими платежами.

6.2.6.Не производить перепланировку Квартиры до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несёт все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, и проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.2.7.По окончании срока действия договора и оформления права собственности на Объект долевого строительства, собственник вправе производить какие-либо переустройства (перепланировки) жилого помещения только в порядке, установленном законодательством РФ.

6.2.8.После оформления права собственности на Объект долевого строительства, собственник не вправе устанавливать на фасаде многоквартирного жилого дома какие-либо конструкции, в том числе кондиционеры, спутниковые антенны, соединительные системы, защитные короба для скрытия электрического кабеля и иных инженерных сетей, не допускать крепление к стенам различных растяжек, вывесок, указателей и любых иных предметов, без необходимых согласований установленных законодательством РФ и Жилищным кодексом.

7. Ответственность сторон

7.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2.Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.3.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.

7.4.К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего 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 настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.5.В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.6.2.1. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий договора, предусмотренных п.п.5.3, 5.4, 5.5 и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

7.6.В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.6.2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

8. Гарантии качества

8.1.Квартира должна соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.1. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2.Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.

8.3.Гарантийный срок, установленный для Квартиры в п. 8.2. Договора, не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на которое соответствует сроку, установленному изготовителем соответствующего оборудования, и не может составлять менее чем 3 (Три) года.

8.4.В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.5.Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.6.Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9. Уступка прав требований по договору

9.1.Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика, и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.2.В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3.Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами документа о передаче Квартиры. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый участник долевого строительства обязан в течение 2 (Двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

10. Срок действия, расторжение и изменение договора

10.1.Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

10.2.Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3.Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора производятся на основании письменного соглашения Сторон или по решению суда и подлежат государственной регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области. В случае досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон, Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства.

10.4.Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.5.Просрочка Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 4.1. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 4.4. 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 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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.

10.6.Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон или в судебном порядке, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

10.7.В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по Договору денежные средства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего Договора осуществляется Застройщиком путем безналичного перевода денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, указанный в соответствующем заявлении, поданном Участником долевого строительства. В случае если в срок, указанный в п. 10.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им по Договору, Застройщик не позднее 5 (пять) дней, следующих за днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

11. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору

11.1.Исполнение обязательств Застройщика по Договору, заключенному для строительства (создания) Объекта недвижимости:

- по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и (или) Договором;
- по оплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) ФЗ № 214-ФЗ денежных средств,

обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 ФЗ № 214-ФЗ.

11.2.Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до его сведения доведена информация об условиях гражданской ответственности Застройщика.

12. Прочие условия

12.1.Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12.2.Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи квартиры.

12.3.Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.4.Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.

12.5.**Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Участника долевого строительства, один – для Застройщика.**

12.6.Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

12.6.1.Приложение № 1 «Описание Квартиры с указанием ее местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади».

12.7.Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта недвижимости в полном объеме.

13. Обработка персональных данных Участника долевого строительства

13.1.Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику на обработку (совершение действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных) следующих своих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона; номер и дата Договора; дата и номер государственной регистрации Договора; цена Договора; характеристики Объекта долевого строительства, в случае возникновения в этом необходимости.

13.2.Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает:

- их передачу Застройщиком Страховщику, с которым Застройщик заключил Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости (далее – Договор страхования), в целях исполнения обязательств перед Выгодоприобретателем (Участником долевого строительства) по Договору страхования;
- их передачу управляющей компании, с которой Застройщиком будет заключен Договор управления Объектом недвижимости, в целях осуществления заселения Участника долевого строительства.

Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных действует на период срока действия Договора страхования, Договора управления Объектом недвижимости.

14. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК: **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ДЕЛОРАД»
Адрес местонахождения: 236016, Россия,
Калининградская область, город Калининград, улица
Артиллерийская, дом 69, литер V из литера А
Банковские реквизиты:
ИНН 3906959793, ОГРН 1153926012767, КПП
390601001, ОКПО 44201248
р/с 40702810014380001520
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО),
к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

_____ -_____

«Застройщик»:

_____
Генеральный директор:
Солодянкин К.С.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве жилого дома
№ __-К__ от _____ 2020 года

Описание Квартиры:

-комнатная квартира с условным номером __, расположенная на __-ем этаже 8-ми этажного многоквартирного дома, секция __, номер на площадке __, проектной площадью ___кв.м. (с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами) в жилом доме по строительному адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Карташева, 127 **с указанием ее местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади»**

Схема квартиры

ЗАСТРОЙЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ДЕЛОРАД»
Адрес местонахождения: 236016, Россия,
Калининградская область, город Калининград, улица
Артиллерийская, дом 69, литер V из литера А
Банковские реквизиты:
ИНН 3906959793, ОГРН 1153926012767, КПП
390601001, ОКПО 44201248
р/с 40702810014380001520
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО),
к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

«Застройщик»:

_____
Генеральный директор:
Солодянкин К.С.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ _____