

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ ОГ1-___**

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 Гайдара, дом 90 (по ГП), I этап строительства**, на земельном участке, расположенном по адресу: **Калининградская область, город Калининград, улица Генерала Челнокова**, имеющий кадастровый номер 39:15:130712:8628, площадью 16 989 кв.м., разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
- 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.
- Площадь холодных помещений** – площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства.
- 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 №012602 аренды земельного участка от 03.12.2015 года;
 - Соглашение №012602-1 от 24.08.2016 года об изменении и дополнении Договора №012602 от 03.12.2015 года аренды земельного участка;

- Соглашение №012602-1 от 29.09.2016 года об изменении и дополнении Договора №012602 от 03.12.2015 года аренды земельного участка;
- Соглашение № 012602-2 о расторжении Договора № 012602 от 03.12.2015 года аренды земельного участка от 04.09.2017 года
- Договор №434/2017-А аренды земельного участка от 04.10.2017 года;
- Соглашение № 434/2017-А-3 о расторжении Договора № 434/2017-А от 04.10.2017г. аренды земельных участков от 22.05.2019г.;
- Договор № 85/2019-А аренды земельного участка от 22.05.2019г.;
- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-288-2016 от 24 ноября 2016 года;
- Уведомление № 9929 от 21.08.2019г.;
- Проектная декларация многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной автостоянкой. I этап строительства по адресу г. Калининград, ул.Гайдара, д.90 от 24 ноября 2016 г. в сети интернет на сайте: 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 блоке __ жилого дома по строительному адресу: **г. Калининград, ул.Гайдара, д.90 (по ГП), I этап строительства** (далее - Квартира). Объект передается в соответствии с Приложениями №1 и №2 к настоящему договору.
- Проектная площадь Объекта долевого участия составляет** _____ кв.м., из которых площадь холодных помещений составляет _____ кв.м., площадь Объекта долевого участия без учета холодных помещений составляет _____ кв.м.
- 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 в 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, в том числе оплата услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**.

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 или в наличной форме или любым другим, не запрещенным законом способом при подписании передаточного акта.
- 4.5 Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА или в кассу предприятия, или любым другим, не запрещенным законом способом. При перечислении средств на расчетный счет 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 30 июня 2022г.
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 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 о 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, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 10.3** Сторона, для которой создавалась 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 № 40702810032170004729 в ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 044030786

К/сч 30101810600000000786

14.2 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ПОДПИСИ СТОРОН

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение №1 к Договору участия в долевом
строительстве № ОГ1- от «__» _____ 201_ года
(условный номер квартиры __, блок __, этаж __)

Уровень потребительских качеств

жилых помещений жилого дома №90
по адресу: г. Калининград, ул. Гайдара

I. Краткая характеристика объекта строительства:

земельный участок жилого дома расположен в Ленинградском районе г.Калининграда. Границы участка: с севера – жилая застройка; с юга – улица Генерала Челнокова; с запада – территория существующей многоэтажной застройки общественного и жилого назначения; с востока – улица Гайдара.

Многоквартирный жилой дом состоит из четырех двадцатипятиэтажных жилых блоков №1-4), объединенных в уровне первого и подземного этажа блоками со встроенными помещениями общественного назначения (блок №5 располагается между блоками №1,2; блок №6 — между блоками №3,4), и встроенно-пристроенной подземной автостоянки, объединяющий блоки №1-6 в уровне подземного этажа. На 1 этажах расположены помещения общественного назначения. Общая площадь здания с подземной парковкой — 98 280,02 м².

II. Конструктивные элементы:

1. Фундаменты- блоки №1,2,3,4 монолитная железобетонная плита по свайному основанию, блоки №5,6 — монолитная железобетонная плита.
2. Наружные стены – из мелкоштучных блоков.
3. Перекрытия, колонны, лестничные марши и площадки, входные группы, лифтовые шахты – монолитный железобетон.
4. Кровля плоская.
5. Лифты – три лифта в каждом блоке. Один лифт предусмотрен с уровня подземной парковки, два лифта с уровня первого этажа.

III. Категория энергетической эффективности – С+.

IV. Разработка проектной документации выполнена с учетом сейсмичности принятой по Калининградской области.

V. Внутреннее устройство:

1. Оконные блоки – в соответствии с проектом, без установки подоконной доски.
2. Двери входные с замком – в соответствии с проектом. Внутренние двери не установлены.
3. Внутренние перегородки в соответствии с проектом, без штукатурки.
4. Полы в санузлах– цементно-песчаная стяжка.
5. Полы в жилых комнатах и лоджиях – цементно-песчаная стяжка.
6. Потолки – бетонные.
7. Полы мест общего пользования этажа, лестничной клетки, лифтового холла – цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка.

VI. Инженерные коммуникации и оборудование:

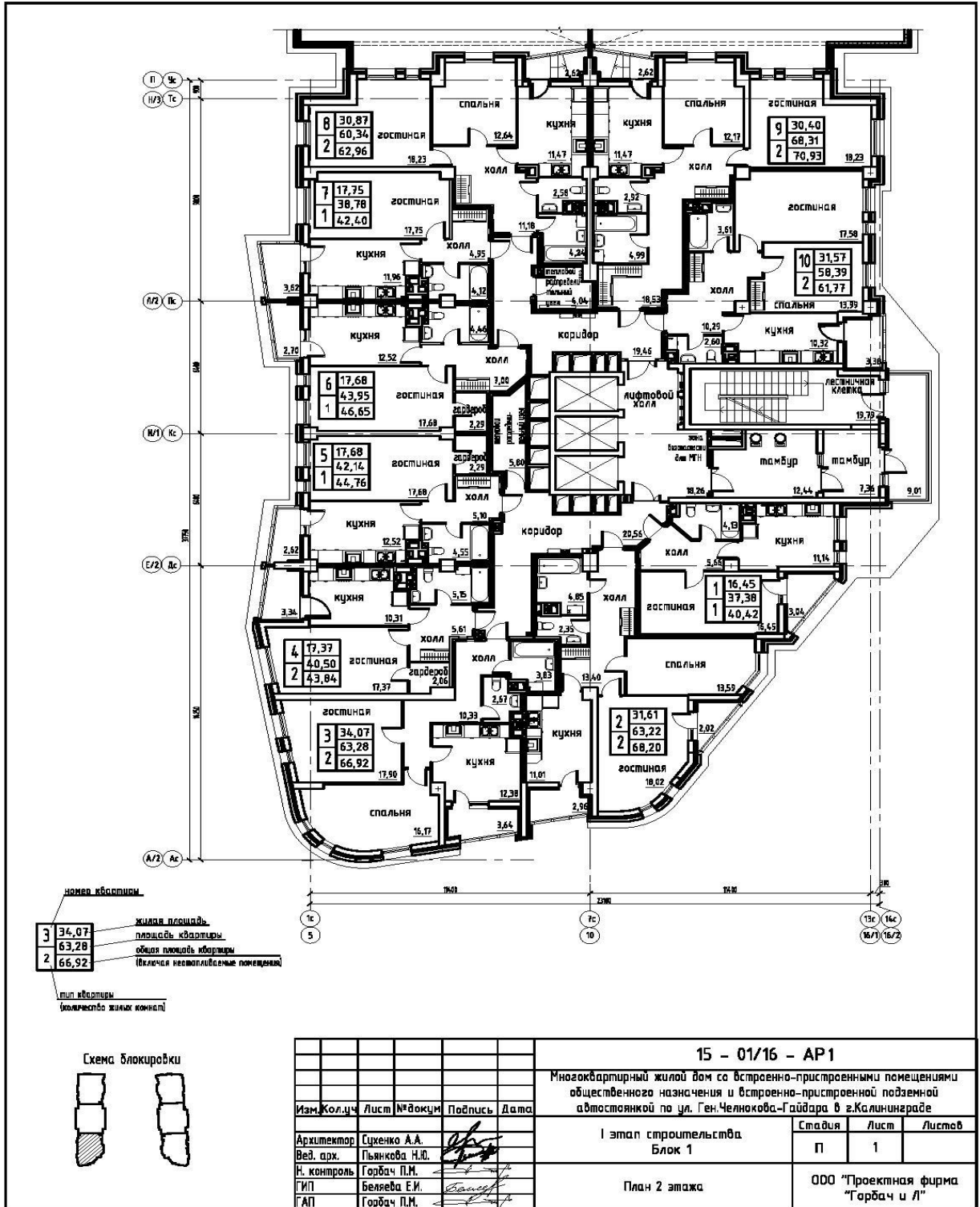
1. Теплоснабжение и горячее водоснабжение – от газовой котельной, с установкой квартирного теплообменника. Прибор учета тепла расположен в местах общего пользования на этаже.
2. Отопление - разводка из полипропиленовых труб в конструкции пола, стальные панельные радиаторы, без установки полотенцесушителя.
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.
5. Электроснабжение – согласно действующим нормам на основании проекта, с приборами освещения в местах общего пользования, электропроводка по всем помещениям с установкой индивидуальных счетчиков и УЗО.
6. Противопожарные мероприятия, мероприятия пожаротушения и дымоудаления – на основании проекта.
7. Вентиляция кухни и сан/узла - вытяжная естественная.
8. Телефонизация, телевидение, интернет - точка подключения в коридоре квартиры.

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / _____ /

_____ / _____ /



ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА