

# ДОГОВОР

долевого участия № 1- -

« \_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОМАРТ», ИНН 3906364274, ОГРН 1183926002655, место нахождения г. Калининград, ул. Красная, дом 139А, помещение VII, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство объекта: Многоквартирные жилые дома, **Многоквартирный жилой дом № 1 (1-й этап строительства), общей площадью 14303,4 кв.м., этажность – 11**, на земельном участке общей площадью **14095,00 кв.м., кадастровый номер 39:15:132001:530, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, улица Орудийная- улица Старокаменная**, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать в собственность Дольщику Объект долевого строительства (далее по тексту - «Квартира», а Дольщик обязуется оплатить обусловленную Договором стоимость Квартиры и принять Квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.
- 1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является - \_\_\_\_\_ **квартира, тип помещения – жилое (Дом № 1 по ГП, секция № \_\_) строительный № \_\_, проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м., расположенная на \_ этаже** (далее по тексту – «Квартира»). Материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий: Сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты, класс энергоэффективности: В, сейсмостойкость: 6 баллов
- 1.3. При заключении настоящего Договора стороны согласовали документацию, отражающую местоположение Квартиры на местности (Приложение № 1 к Договору), планировку Квартиры (Приложение № 2 к Договору), коммуникации и характер отделки (Приложение № 3 к Договору), График внесения платежей (Приложение № 4 к Договору).
- 1.4. Срок ввода объекта в эксплуатацию – **II квартал 2021 года.**
- 1.5. Площадь Квартиры и ее адрес, указанные в п.1.1,1.2 Договора, являются проектными и уточняются после получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.
- 1.6. Застройщик гарантирует, что он опубликовал в средствах массовой информации и/или разместил в сети Интернет проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.
- 1.7. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома № 1 по генплану на основании Разрешения на строительство 39-RU39301000-220-2018 от 25 июня 2018 года выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- 1.8. Земельный участок с кадастровым номером **39:15:132001:530** принадлежит Застройщику на праве аренды, на основании:
  - 1.8.1. Договора Аренды земельного участка от 20.07.2018 года., дата регистрации: 13.08.2018 номер регистрации: 39:15:132001:530-39/021/2018-2, заключенного с Арендодателем ООО «ЛираСтройИнвест»;
  - 1.8.2. Земельный участок с кадастровым номером **39:15:132001:530** принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.09.2015г., номер регистрации: 39-39/001-39/001/018/2015-6517/2.

- 1.9.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения) Дольщику обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, согласно требований Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.10.** Дольщик подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с текстом договора и всех приложений, проектной планировкой квартиры, проектной декларацией, с информацией о Застройщике и информацией о доме и Объекте долевого строительства, условиях обеспечения обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения).

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 2.1.** Общая стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ.
- 2.2.** В оплачиваемую площадь квартиры включается лоджия, балкон. Стороны согласовали учитывать площади лоджий, применяя понижающий коэффициент 0,5; площадь балконов, применяя понижающий коэффициент 0,3. Сумма вносимых средств, указанных в п.2.1., предусматривает выполнение строительных работ по Квартире в соответствии с Приложением № 3 к Договору.
- 2.3.** Дольщик оплачивает общую стоимость Квартиры, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора согласно Графику внесения платежей (Приложение № 4), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 2.4.** Если после ввода жилого дома в эксплуатацию фактическая площадь Квартиры, подтвержденная обмерами органа технической инвентаризации, будет отличаться от проектной площади, указанной в разделе 1 настоящего Договора, стороны произведут перерасчет цены Договора с учетом фактической площади Квартиры (включая площади балконов и лоджий с установленным коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно). Стоимость дополнительно оплачиваемых или возвращаемых квадратных метров при пересчете определяется исходя из цены \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (один) кв.м. Окончательный расчет по настоящему договору производится до подписания Сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

## **3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 3.1.** Срок передачи Квартиры Дольщику не позднее **25 августа 2021 года**.
- 3.2.** Срок передачи Квартиры может быть изменен по взаимному соглашению сторон.
- 3.3.** В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части изменения срока передачи Квартиры. В случае неполучения ответа Дольщика в срок, указанный в предложении об изменении Договора, срок передачи Квартиры считается измененным.
- 3.4.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик направляет Дольщику письменное извещение о готовности Квартиры к передаче по Акту. Извещение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре.
- 3.5.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, после подписания Акта приема-передачи несёт Дольщик.
- 3.6.** Дольщик обязуется в течение 7 (семи) дней после получения извещения о готовности Квартиры подписать Акт приема-передачи Квартиры и производить ее эксплуатацию за свой счёт.
- 3.7.** При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры, которым подтверждается полное исполнение Застройщиком

обязательств по Договору долевого участия в строительстве. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщикам со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

- 3.8. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче квартиры Дольщику. Дольщик не в праве отказаться от досрочной приемки квартиры.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

##### **Обязанности Дольщика:**

- 4.1. Произвести оплату цены Договора в размере и порядке, установленном сторонами, в соответствии с разделом 2 настоящего договора.
- 4.2. Вносить Застройщику (на основании представленных последним расчетов или показаний приборов учета) плату за коммунальные услуги по квартире. Указанные платежи производятся Дольщиком до даты передачи дома на баланс эксплуатирующей организации.
- 4.3. До оформления Квартиры в собственность не производить перепланировок, переоборудования Квартиры и входящих в ее состав помещений, не производить установку дополнительных радиаторов отопления, установку газовых отопительных котлов, изменения выполненных по проекту систем электро-, водо-, газо- и тепло-обеспечения. При нарушении данного обстоятельства Дольщик за свой счет восстанавливает до проектного варианта системы обеспечения Квартиры и жилого дома и оплачивает Застройщику штраф, в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.
- 4.4. За свой счёт осуществить постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

##### **Обязанности Застройщика:**

- 4.5. Получить землеотвод, разработать и утвердить проектную документацию, произвести строительство и сдачу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1. Договора.
- 4.6. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.
- 4.7. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.
- 4.8. Застройщик в течение гарантийного срока 5 (пяти) лет, после сдачи дома в эксплуатацию в случае обнаружения дефектов Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, обязуется устранить их за свой счет, за исключением случаев перепланировок и переоборудования Квартиры или повреждения Квартиры владельцами или третьими лицами. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двухсторонним актом. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта или иного документа о передаче Квартиры.
- 4.9. Передать Квартиру по Акту приема – передачи в срок, предусмотренный настоящим Договором, соответствующей по качеству требованиям настоящего Договора, техническим нормам, проектной документации.
- 4.10. Предоставить по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Квартиры.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного приложением № 4 Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой)

ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

- 5.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Долящику Квартиры Застройщик уплачивает Долящику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Долящиком является гражданин, неустойка уплачивается в двойном размере.
- 5.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) если:
  - 5.3.1. Долящик допустил просрочку внесения единовременного платежа более чем на 2 (два) месяца;
  - 5.3.2. Долящик допустил просрочку внесения периодических платежей более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочил внесение очередного платежа более чем на 2 (два) месяца.
- 5.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 5.5. Застройщик не несет ответственность за отказ в регистрации права собственности на квартиру Долящика по причине произведенных Долящиком, но не согласованных с Застройщиком перепланировок и изменений внутриквартирных помещений и сетей

## **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, сложные погодные условия, влияющие на качество строительства, подтвержденные справкой гидрометеорологического бюро, аварии, пожары, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, противоправные действия 3-х лиц, вступление в силу законодательных актов, правительственных постановлений и распоряжений правительственных органов, прямо или косвенно запрещающих указанные в договоре виды деятельности, препятствующих осуществлению сторонами своих функций по настоящему Договору и иных обстоятельств, независящих от волеизъявления сторон, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами.
- 6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается в одностороннем порядке Застройщиком, соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, путем направления Долящику письменного уведомления с указанием срока, на который продлевается строительство и сдача Объекта.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

- 7.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области и действует до момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры и исполнения Долящиком обязанности по оплате Договора.
- 7.2. Все дополнения и изменения Договора возможны по соглашению сторон и выражаются в Дополнительных соглашениях, подписываемых обеими сторонами. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора с момента их государственной регистрации.
- 7.3. Уступка Долящика прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты ими цены Договора или с одновременным переводом прав и обязанностей по Договору в порядке, установленном гражданским законодательством РФ. Уступка прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами Акта приема - передачи Квартиры. Договор уступки прав требования подлежит государственной регистрации.

- 7.4.** Уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с письменного согласия Застройщика в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором. Застройщик вправе предлагать Дольщику лиц, которым могут быть уступлены права и переданы обязанности по настоящему Договору.
- 7.5.** Застройщик вправе переуступить свои права требования и передать обязательства по настоящему Договору другому Застройщику с соблюдением всех требований Законодательства РФ в сфере долевого строительства. Дольщик дает свое предварительное согласие на перевод долга в соответствии с ч. 2 ст. 391 ГК РФ. Перевод считается состоявшимся в момент получения Дольщиком уведомления о передаче прав и обязанностей Застройщика.

## **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

- 8.1.** Все изменения, предлагаемые Дольщику, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счёт Дольщика и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 8.2.** Дольщик несет полную материальную ответственность за нанесение материального ущерба жилому дому, собственности других Дольщиков, который может возникнуть при производстве Дольщиком работ по перепланировке, переустройству и отделочных работах в Квартире.
- 8.3.** Все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру передаются Дольщику, после исполнения им обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи Квартиры.
- 8.4.** До оформления права собственности Дольщика на Квартиру любое обременение или передача прав Дольщика по настоящему Договору, произведённое без согласования с Застройщиком является недействительным.
- 8.5.** Застройщик до ввода в эксплуатацию жилого дома вправе самостоятельно вносить изменения в проект строительства жилого дома в части, не касающейся Квартиры Дольщика, согласовав такие изменения в установленном порядке.
- 8.6.** Целевое назначение встроенных и пристроенных помещений и строений и иных объектов в жилом доме и на придомовой территории, устанавливается проектной документацией строительства жилого дома.
- 8.7.** Оплата цены Договора, в размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора, не устанавливает каких-либо прав Дольщика на пользование, эксплуатацию или владение автостоянками (стояночными машиноместами), встроенными и пристроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре и не относящимся к местам общего пользования. Участие в строительстве с целью последующего пользования стояночными местами, автостоянкой, встроенными, пристроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре, оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору и оплачиваются Дольщиком дополнительно.
- 8.8.** При оплате цены Договора в размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора, Дольщик не приобретает каких-либо прав на пользование или владение встроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре и находящимися в собственности или закреплёнными на праве пользования за другими гражданами или юридическими лицами.
- 8.9.** Споры, неурегулированные сторонами мирным путем рассматриваются: с гражданами - в районном суде по месту нахождения Застройщика; с юридическими лицами - в Арбитражном суде Калининградской области.
- 8.10.** Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим

Договором. В случае расторжения договора по вине Дольщиков, Дольщики оплачивает Застройщику неустойку в размере 5% (пять процентов) от суммы Договора.

- 8.11.** Дольщик обязан известить Застройщика, о возникновении финансовых затруднений, делающих невозможным выполнение Дольщиком своих обязательств по оплате цены Договора. В указанном случае Договор расторгается либо Дольщики уступает свои права и обязанности по Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства.
- 8.12.** В случае расторжения настоящего Договора Дольщики не имеют права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Дольщикам, внесенные им по договору денежные средства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня расторжения договора.
- 8.13.** Дольщик дает свое согласие Застройщику на образование из земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, улица Орудийная- улица Старокаменная, общей площадью 14095,00 кв.м., кадастровый номер 39:15:132001:530, используемого Застройщиком на основании права Аренды, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельного участка, а также на межевание земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки.
- 8.14.** Обеспечением исполнения обязательств Застройщика является залог земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего договора и создаваемый на этом участке многоквартирный жилой дом в соответствии со ст. 13 Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. с момента регистрации Договора.
- 8.15.** Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах с Приложением № 1, Приложением № 2, Приложением № 3, Приложением № 4 – по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Специализированный застройщик  
«ДОМАРТ»  
ОГРН 1183926002655, ИНН 3906364274,  
КПП 390601001,  
236023, г. Калининград, ул. Красная,  
дом 139А, помещение VII  
р/с 40702810806000050273  
к/с 30101810000000000920  
СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО  
«ПРОМСВЯЗЬБАНК», Санкт-Петербург  
БИК 044030920

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

### ДОЛЬЩИК

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

**Местоположение Квартиры на местности**

Дом № 1, секция № \_

**РАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА НА ПЛ**



**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

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

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

**Планировка Квартиры**  
**Квартира строительный № \_\_\_\_\_**

**ПЛАНИРОВКА** квартиры и расположение на \_ этаже

План Квартиры

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

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

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



### **Коммуникации и характер отделки Квартиры**

Указанная в п.2.1. Договора участия в долевом строительстве № 1- - от «\_\_» \_\_ 20\_\_ года сумма, включает в себя:

1. Внутренняя отделка – штукатурка стен.
2. Полы – цементно-песчаная стяжка.
3. На потолках заделаны швы.
4. Окна, балконные двери – стеклопакеты в металлопластиковом переплете.
5. Двери входные – металлические временные.
6. Теплоснабжение помещений – от двухконтурного газового котла. Нагревательные приборы – стальные радиаторы.
7. Вентиляция – приточно-вытяжная, с естественным побуждением.
8. Газоснабжение от существующего газопровода. Учет потребления расхода газа с помощью счетчика.
9. Водоснабжение от существующего городского водопровода, канализация – сброс сточных вод в существующую сеть канализации. Учет потребления расхода воды с помощью счетчика. Горячее водоснабжение – от двухконтурного газового котла.
10. Электроснабжение: электропроводка медная с двойной изоляцией и заземлением, розетки и выключатели. Учет потребления электроэнергии с помощью счетчика.
11. Телефонизация – от существующей городской телефонной сети.

Все остальные работы выполняются Дольщиком самостоятельно.

Дольщик самостоятельно заключает договоры газо-, водо-, электроснабжения, а также оплачивает услуги специализированных организаций по выделению телефонных номеров, радио- и телетрансляции.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_/.

\_\_\_\_\_/

**График внесения платежей**

1. Общая стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей РФ.**
2. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей РФ** оплачивается Дольщиком, после прохождения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области до \_\_ \_\_.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

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

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