

**ДОГОВОР № \_\_/ДДУ**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

город Калининград

«\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Дом»**, юридический адрес: город Калининград, ул. Колхозная, 16 «б», ОГРН 1143926020941, ИНН 3906327593, КПП 390601001, в лице Генерального директора **Зорина Евгения Вячеславовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданка РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, уроженка \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, (не) состоит в браке, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства (Дольщик)**», с другой стороны, а при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

\_\_\_\_\_ (не) состоит в браке, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства (Дольщик)**», с другой стороны, а при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **Термины и определения**

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Дом», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, которое имеет на праве аренды земельный участок, кадастровый номер 39:15:150515:6, площадью 900,00 кв.м., привлекающее денежные средства участников долевого строительства на условиях, определенных настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством РФ в целях строительства на указанном земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** – лицо (юридическое или физическое, индивидуальный предприниматель), вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

**Стороны** – Застройщик и Участник долевого строительства, подписавшие настоящий Договор.

**Дом** – 19-ти квартирный односекционный жилой дом с встроенными магазином и административными помещениями, этажностью – 5 этажей, с общим количеством этажей - 6, в том числе цокольным - 1 по адресу: город Калининград, улица Нансена.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение: \_\_\_\_\_ квартира на \_\_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, жилой площадью по проекту \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, строительный номер \_\_\_\_\_;

**Цена настоящего Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 По настоящему Договору, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц обеспечить строительство на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150515:6 19-ти квартирного односекционного жилого дома с встроенными магазином и административными помещениями, этажностью – 5 этажей, с общим количеством этажей - 6, в том числе цокольным - 1 по адресу: город Калининград, улица Нансена (**далее — «многоквартирный Дом»**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного Дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, в состоянии, отвечающем характеристикам Объекта, согласно Приложению № 2 к настоящему договору, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять, в установленном настоящим Договором и действующем законодательством РФ порядке, Объект долевого строительства.

1.2 Долей Участника долевого строительства в указанном Объекте является \_\_\_\_\_ квартира на \_\_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту, с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5 - \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, жилой площадью по \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, строительный номер \_\_\_\_\_ и доля в праве собственности на общее имущество в

многоквартирном доме, указанном в п.1.1 настоящего Договора, именуемая далее «Квартира».

1.3 Расположение Квартиры в многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (Приложение №1).

1.4 Срок окончания строительства многоквартирного Дома, т.е. получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **III квартал 2021 года**.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства «Дольщику».

1.5 Срок передачи «Застройщиком» «Объекта» долевого строительства «Дольщику» – не позднее **30 сентября 2021 года** при условии полного выполнения «Дольщиком» своих финансовых обязательств по Договору.

1.6 Право Застройщика привлекать денежные средства Дольщика на строительство Объекта долевого строительства подтверждается:

- разрешением на строительство №39-RU39301000-079-2016 от 28 апреля 2016 года, выданное администрацией городского округа «Город Калининград», срок действия разрешения до 30.09. 2021г.,
- правом аренды, на срок до 17.08.2042 г., земельного участка 39:15:150515:6, площадью 900,00 кв.м, с месторасположением: Калининградская область, город Калининград, улица Нансена, разрешенное использование – под строительство жилого дома со встроенным магазином и административными помещениями по адресу: г. Калининград, ул. Нансена, **предоставленного Застройщику** на основании Договора №000066 аренды земельного участка от 10.10.1993 г, Соглашения от 15.03.2013 г. об уступке прав и обязанностей по нему Домашовой О.Р., зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 28.03.2013 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №39-39-01/166/2013-268, Соглашения-1 от 18.08.2014г. об уступке прав и обязанностей ООО «Строй-Дом», зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 18.09.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №39-39-01/275/2014-538, Постановления Администрации городского округа «Город Калининград» №1724 от 12.10.2015г. об утверждении проекта межевания, в котором отражено изменение конфигурации участка;
- опубликованием проектной декларации на сайте [www.388633.ru](http://www.388633.ru)

1.7 Застройщик гарантирует, что данная доля Участника долевого строительства на момент подписания данного договора не обременена никакими обязательствами в пользу третьих лиц, в том числе государства, а также не продана, не обещана в дар, не заложена, не уступлена иным способом, не состоит под арестом, не является предметом спора.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 Цена настоящего Договора включает в себя оплату услуг Застройщика и денежные средства на возмещение затрат на строительство Объекта, включая деятельность Застройщика (аренда офиса, коммунальные и рекламные расходы, заработная плата сотрудников, уплата налогов и сборов, процентов по кредитам и пр.). Доход Застройщика (стоимость услуг) в размере 3% (трех процентов) от цены настоящего договора включен в цену договора и удерживается Застройщиком самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором.

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади объекта долевого строительства с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5, на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Цена договора составляет \_\_\_\_\_ рублей.

В оплачиваемые площади «Объекта» входят общая площадь с холодными и техническими помещениями, в т.ч. лоджии, балконы, лестничные марши многоуровневых объектов и пр.

2.2 Оплата цены по договору осуществляется Дольщиком по следующему графику:

**платеж в \_\_\_\_\_ рублей** – в течение 3-х (трех) дней с момента государственной регистрации данного Договора;

Моментом оплаты цены Договора (либо моментом оплаты соответствующего платежа) Сторонами признается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика в полном объеме (либо в размере соответствующего платежа).

В случае если по окончании строительства многоквартирного Дома в строгом соответствии с проектной документацией фактические расходы Застройщика на строительство окажутся меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего Договора,

экономленная денежная сумма (экономия Застройщика), признается вознаграждением (оплатой услуг) Застройщика и остается в его распоряжении.

2.3 Расчет по договору может производиться как путем внесения наличных денежных средств, по безналичному расчету, так и иными способами, не запрещенными законодательством, по усмотрению Дольщика.

2.4 Цена настоящего Договора может быть изменена после заключения настоящего Договора только по соглашению обеих сторон в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 5 %;
- увеличения размера коммунальных платежей более чем на 5 %;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 5 %;
- увеличения налогов более чем на 5 %;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади «Объекта» более чем на 1,0 кв.м;
- в случае, предусмотренном п.9.10. настоящего Договора.

2.5 Фактическая площадь Квартиры и фактическая площадь холодных помещений определяется по результатам замеров площадей, произведенных Калининградским отделением Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» либо иной специализированной организацией. При окончательном расчете сумма площадей всех помещений Квартиры, включая площадь холодных помещений — балконов, лоджий, веранды, при условии их остекления, считается без понижающего коэффициента, используемого Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» при составлении технических документов, согласно общей площади Квартиры без учета площади холодных помещений и площади лоджий.

2.6 В случае превышения фактической общей площади квартиры и площади лоджий по отношению к аналогичной площади, указанной в договоре, более чем на 1 (один) кв.м Дольщик обязуется доплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры по цене одного квадратного метра, предусмотренной п. 2.1 Договора.

2.7 В случае уменьшения фактической общей площади квартиры и площади лоджий по отношению к площади, указанной в настоящем договоре, более чем на 1 (один) кв. м Застройщик обязуется возратить Дольщику денежные средства за излишне уплаченные квадратные метры по цене одного квадратного метра, предусмотренной п. 2.1 Договора.

Разница, возникшая в случае изменения площади общего долевого имущества многоквартирного Дома (мест общего пользования), сторонами настоящего Договора не оплачивается.

2.8 Окончательный расчет производится до подписания акта приема-передачи, с указанием в акте сведения о произведенном перерасчете.

2.9 В цену Договора не включается стоимость двухконтурного газового котла автономного отопления и горячего водоснабжения мощностью 24кВт., приобретаемого Застройщиком по своему усмотрению. Стоимость оборудования оплачивается Дольщиком на основании выставяемого Застройщиком счета при окончательном расчете, до подписания акта приема-передачи, с указанием в акте сведения о произведенной оплате

2.10 Участник долевого строительства обязуется оплачивать с момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства до момента передачи дома на баланс ЖЭУ (создания ТСЖ, кондоминиума и т.п.) затраты Застройщика, совершенные им в рамках настоящего Договора по показаниям КИП в Объекте долевого строительства, счетов поставщиков потребительских услуг, в том числе по Договорам поставки газа, водоснабжения и водоотведения, заключаемых выбранной Застройщиком, в соответствие с п.3.11. настоящего Договора, управляющей организацией, прочих платежных документов на основании выставяемого Застройщиком счета. Оплата должна быть произведена в пятидневный срок с момента получения Участником долевого строительства счета от Застройщика.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА:**

3.1 Организовывать строительство многоквартирного Дома в полном объеме в соответствии с проектом.

3.2 Обеспечить работу Государственной приемочной комиссии и осуществить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами, а также передать Квартиру в срок, в соответствии с п.1.5. настоящего Договора, по подписываемому сторонами передаточному акту.

3.3 В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный

Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.4 Принимать от Дольщика в счет оплаты его долевого вклада в установленном настоящим Договором порядке денежные средства.

3.5 После ввода Объекта в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода дома в эксплуатацию считается дата выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством дома), в течение тридцати календарных дней уведомить Дольщика о вводе Объекта, сообщив при этом фактический номер Квартиры, фактический (почтовый) адрес Объекта, фактическую площадь Квартиры с учетом фактической площади холодных помещений и другие параметры Квартиры на основании данных технической инвентаризации Объекта, представленных Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» либо иной, уполномоченной на это организацией.

3.6 В десятидневный срок после получения Дольщиком уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию (согласно п. 3.5 настоящего договора), при условии полной оплаты Квартиры и выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему договору обязательств, передать Дольщику по передаточному акту законченную строительством Квартиру и документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

Застройщик письменно уведомляет Дольщика о готовности передать документы. Передача Документов Дольщику производится в офисе Застройщика.

Все расходы по оформлению права собственности на Объект долевого строительства в регистрирующем органе Дольщик несет самостоятельно.

3.7 Не позднее двадцати рабочих дней после ввода объекта в эксплуатацию передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области полный пакет документов, необходимый для оформления права собственности Дольщика на Квартиру.

3.8 Гарантийный срок на Объект строительства составляет пять лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав результата участия в долевом строительстве, гарантийный срок на которое составляет 3(три) года.

В случае обнаружения дефектов строительства Объекта в течение гарантийного срока, Застройщик обязан устранить их за свой счет, за исключением случаев переделки квартиры или повреждения ее Дольщиком. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двухсторонним актом.

3.9 Предоставлять по требованию Дольщика информацию о ходе реализации и сроках завершения строительства многоквартирного Дома.

3.10 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

3.11 Застройщик обязуется самостоятельно до окончания строительства Объекта подобрать управляющую компанию и передать ей построенный объект на обслуживание.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1 В счет финансирования строительства своей доли в Объекте уплатить на расчетный счет Застройщика, внести в кассу Застройщика или на счет подрядной организации по письменной просьбе Застройщика денежные средства, указанные в разделе 2 настоящего договора.

4.2 Не производить никаких переделок в Квартире до сдачи дома в эксплуатацию.

4.3 Принять лично либо через своего уполномоченного представителя от Застройщика Квартиру в состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору, в десятидневный срок после получения Дольщиком уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию (согласно п. 3.5 настоящего договора).

4.4 В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ со стороны Дольщика, Дольщик до подписания передаточного акта (акта приема-передачи Квартиры) вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указываются все замечания. Устранением указанных замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, согласованный Дольщиком с представителем Застройщика (прорабом) на Объекте долевого строительства.

4.5 С момента подписания передаточного акта Квартиры нести ответственность за сохранность помещений и установленного в них оборудования, в том числе риск случайной гибели квартиры, а также расходы, связанные с содержанием и заказать технический паспорт, технический план и кадастровый паспорт на Квартиру.

4.6 Не позднее сорока рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома подписать и принять документы, необходимые для оформления права собственности на Квартиру. В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок документы, Дольщик обязан об этом письменно сообщить Застройщику, в противном случае Застройщик считается исполнившим свое обязательство по передаче документов надлежащим образом.

4.7 Оплатить расходы, включая госпошлину при первичной регистрации прав, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, вносимых в него изменений и дополнений по инициативе Дольщика.

4.8 Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в разделе 2 настоящего Договора и подписания сторонами передаточного акта Квартиры.

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1 Застройщик вправе:

5.1.1 привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства многоквартирного Дома в порядке и на условиях, установленных Федеральным Законом 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 Российской Федерации» (далее по тексту Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г.;

5.1.2 внести изменения и дополнения в проект многоквартирного Дома, в т.ч. Объекта долевого строительства, не противоречащие требованиям действующего законодательства РФ;

5.1.3 в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и условиями, определенными настоящим Договором;

5.1.4 составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, установленных Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. в случае отказа либо уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства. Односторонний акт имеет силу и последствия акта приема-передачи;

5.1.5 расходовать привлеченные денежные средства, уплаченные участниками долевого строительства на строительство многоквартирного Дома и возмещение затрат на строительство, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного Дома, возмещение затрат на подготовку проектной документации и проведение инженерных изысканий для строительства многоквартирного Дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения многоквартирного Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение многоквартирного Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, оплату услуг Застройщика.

### 5.2 Участник долевого строительства вправе:

5.2.1 обратиться в орган, осуществляющий техническую инвентаризацию объектов капитального строительства для определения фактической площади Объекта долевого строительства;

5.2.2 в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

## 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1 Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами настоящего Договора.

6.2 Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляются не позднее срока, предусмотренного п.1.5. настоящего Договора.

6.3 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства после его передачи несет Участник долевого строительства.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

- 7.1 Уступка Дольщиком прав требований одновременно с переводом долга к Правопреемнику Дольщика возможна только с письменного разрешения Застройщика и оформляется трехсторонним соглашением между Дольщиком, его Правопреемником и Застройщиком.
- 7.2 Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору без согласия Застройщика допускается только после уплаты Дольщиком цены договора, с соблюдением правил об уведомлении Застройщика, а также иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 7.3 Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, подготовка соответствующих документов производится Застройщиком на основании заключаемого сторонами Договора оказания услуг.
- 7.4 Заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 7.5 Участник долевого строительства, в течение 3-х дней с момента заключения Договора уступки прав требований обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра Договора уступки прав требований.
- 7.6 Договор уступки прав требований по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Государственная регистрация Договора уступки по настоящему Договору осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

## **8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

- 8.1 Договор участия в долевом строительстве, уступка прав требований по договору, соглашение о расторжении договора и право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области. Расходы по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, уступки прав требований по договору, соглашения о расторжении договора и право собственности Участника долевого строительства на квартиру несет Участник долевого строительства.
- 8.2 У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанной с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (пени), в порядке и размере, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством.

В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных пп.1.4,1.5,3.5,3.6 настоящего Договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент исполнения указанных обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Уплата неустойки не освобождает Застройщика от исполнения обязательств по передаче Квартиры и документов на нее Дольщику.

9.2 В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, указанных в разделе 2 настоящего Договора, Дольщик по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы

просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3 Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора в случае, если Участник долевого строительства более трех раз в течение двенадцати месяцев нарушил сроки внесения платежей, установленных п.2.2 Договора, или просрочка внесения платежей составила более чем два месяца. При этом фактически внесенная цена Договора возвращается Участнику долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней после заключения Договора, предусматривающего приобретение прав на Объект долевого строительства, третьему лицу.

Расторжение Договора производится не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Дольщику» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения указанного требования. Данное право возникает у «Застройщика» при неисполнении «Дольщиком» требования по погашению задолженности и при наличии сведений о получении «Дольщиком» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения данного требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Дольщика» от его получения или в связи с отсутствием «Дольщика» по указанному им почтовому адресу.

9.4 В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п.4.2 настоящего Договора, все возникшие в связи с этим убытки подлежат возмещению за счет Дольщика.

9.5 Если Объект долевого строительства имеет недостатки, которые делают его непригодным для использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора, возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение недостатков.

9.6 Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого участия в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязательств, указанных в п.9.6 Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- иных, предусмотренных Федеральным законом РФ и договором случаях.

- В случаях, если «Дольщик» желает в одностороннем порядке расторгнуть Договор ввиду своей невозможности выполнять обязательства по оплате Договора долевого участия, «Застройщик», после получения соответствующего заявления о невозможности финансирования строительства «Объекта», в течение 30 дней обязан вернуть полученные денежные средства за минусом 10 (десяти)% от внесенной суммы, удерживаемых в качестве компенсации за расторжение Договора на участие в долевом строительстве. В случае расторжения Договора до оплаты «Объекта» «Дольщик» возмещает «Застройщику» неустойку в размере 5000 (пять тысяч) рублей в пятидневный срок с момента уведомления о расторжении.

9.7 По требованию Дольщика Договор, может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного Дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

9.8 Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, указанным в 9.7, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.9.8 Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора возвращает Дольщику фактически внесенную им цену Договора, а также уплачивает проценты за эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств или части денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику.

9.9 В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать у Дольщика уплаты неустойки (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае если Дольщик не внес денежные средства в месяце, указанном в графике оплаты цены Договора, цена квадратного метра может быть пересмотрена в соответствии с ценами, действующими в месяце фактической оплаты. В связи с этим, цена договора может подлежать изменению.

9.10 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. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## 10. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

10.1 Споры, возникшие при исполнении и толковании условий настоящего Договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия заинтересованной Стороны должна быть рассмотрена другой Стороной в течение 15 (пятнадцати) дней с момента ее получения.

10.2 В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, споры подлежат разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

## 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

11.2 Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1 С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (пропорционально его доли) считаются находящимися в залоге строящийся многоквартирный дом и предоставленный под строительство земельный участок с кадастровым номером 39:15:150515:6, площадью 900,0 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве аренды по Договору №000066 аренды земельного участка от 10.10.1993 г, Соглашения от 15.03.2013 г. об уступке прав и обязанностей по нему Домашовой О.Р., Соглашения-1 от 18.08.2014г. об уступке прав и обязанностей ООО «Строй-Дом», Постановления Администрации городского округа «Город Калининград» №1724 от 12.10.2015г. об утверждении проекта межевания, в котором отражено изменение конфигурации участка. Причем, залогом обеспечивается как возврат цены Договора, внесенных Участником долевого строительства, так и возмещение ему убытков или неустойки. Право залога прекращается с момента подписания Дольщиком передаточного акта на Объект долевого строительства.

Ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта недвижимости по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании – ООО «Региональная страховая компания «РИНКО» (ИНН 1832008660), лицензия на осуществление страхования СИ №0072 от 17.06.2015 г., Договор страхования № 35-51971/2016 от 21.06.2016 г.

12.2 С момента создания многоквартирного дома, места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные холлы, помещения и оборудование, расположенное в них, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения жилого дома (сантехническое, электротехническое и др.), поступают в общую долевую собственность.

12.3 «Застройщик» не отвечает за изменения проекта «Объекта», произошедшие не по его



вине.

12.4 «Дольщику» известно о возможном изменении проекта (увеличении количества этажей, квартир, офисных помещений, увеличение, до 20% от имеющейся, общей и жилой площадей объекта долевого строительства) и он не возражает против возможных внесений изменений в проектную документацию.

12.5 До передачи Дома на баланс ЖЭУ, управляющей компании (создания кондоминиума) «Дольщик» обязуется не производить установку дополнительных радиаторов отопления, газовых отопительных котлов, изменений в выполненные по проекту системы электро-, водо- и теплообеспечения. При нарушении данного пункта, «Дольщик» за свой счет восстанавливает все измененные системы обеспечения жилого Дома до проектного варианта.

12.6 Любые изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и произведена их государственная регистрация, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12.7 Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения адресов сторон, расчетного счета или обслуживающего банка соответствующая сторона обязана уведомить другую сторону о состоявшихся изменениях в трехдневный срок.

12.8 Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

#### Юридические адреса сторон

Сторона – 1 «Застройщик»	Сторона – 2 «Участник долевого строительства»
<b>ООО «Строй-Дом»</b> Юр. адрес: г. Калининград, ул. Колхозная, 16 б Фактический адрес: г. Калининград, Московский пр-т, д.14 Б ИНН/КПП 3906327593 / 390601001 р/счет 40702 81080 00400 00729 в филиале «Калининградский» ОАО«ТЭМБР-БАНК» к/с 30101 81000 00000 00857, БИК 042748857 тел. (4012) 39-39-15, 8-911-477-77-82	<b>Гражданка РФ</b> _____- _____- _____- _____-
Генеральный директор _____ Е.В. Зорин	_____ _____

**Копия плана объектов**  
**В строящемся многоквартирном доме по адресу: г.Калининград, улица Нансена**

\_\_\_\_\_ квартира на \_\_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту, с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5 - \_\_\_\_\_) м<sup>2</sup>, жилой площадью по проекту \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, строительный номер \_\_\_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК**  
Генеральный директор ООО «Строй-Дом»

\_\_\_\_\_ Е.В. Зорин

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**Гражданка РФ**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к договору участия в долевом**  
**строительстве многоквартирного жилого дома**  
**№ 01/ДДУ от 12.07. 2016 года.**

**Технические характеристики**

**Объекта строительства по адресу: г.Калининград, улица Нансена:**

\_\_\_\_\_ квартира на \_\_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту, с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5 - \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, жилой площадью по проекту \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, строительный номер \_\_\_\_\_

На момент завершения строительства многоквартирного Дома, Объект долевого строительства должен быть в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

**Конструктивная схема здания** – рамно-связевый каркас с колоннами, вертикальными элементами жесткости в виде стен, в том числе стен лестнично-лифтового узла и безригельными перекрытиями.

**Наружная отделка:**

- Наружные и внутренние стены ниже отметки 0,000 – монолитные ж/б толщиной 200 мм.;
- Стены наружные и внутренние выше отметки 0,000 (заполнение каркаса) – толщиной 380 мм из крупноформатного керамического камня;
- Межквартирные перегородки – толщиной 220 мм из двух рядов кладки из газосиликатных блоков I-B1,5/D400;

- Межкомнатные перегородки без межкомнатных дверей – толщиной 100 мм из газосиликатных блоков I-B1,5/D400
- Перегородки в санузлах и цокольном этаже толщиной 120 мм из керамического кирпича;
- Наружная отделка здания – декоративная полимерная штукатурка.
- **Утепление ограждающих конструкций:**
  - наружные стены – плитами каменной ваты, толщиной 100 мм;
  - конструкции крыши над помещениями мансардного этажа – плитами каменной ваты на базальтовой основе, толщиной 180 мм, с последующей обшивкой со стороны помещения гипсокартонными листами по металлическому каркасу;
- Оконные проемы и проемы балконных дверей - из поливинилхлоридных профилей (П.Х.Ф);
- Остекление - стеклопакеты в ПВХ переплетах;
- Двери стальные наружные для жилых и общественных зданий ГОСТ 21519-84.

#### **Внутренняя отделка:**

- Стены оштукатуренные цементно-известковым раствором;
- Потолок (высота помещения 2.7 м.) — монолитные плиты перекрытия;
- Полы — звукоизоляция, стяжка из цементного раствора;
- Электромонтажные работы полностью с установкой электросчетчика, кроме светильников;
- Ввод в помещение радио, телевидения, телефона без установки приборов;
- Система отопления автономная, с установкой радиаторов, прибора учета газа, с установкой газового двухконтурного котла, мощностью 24 кВт., **приобретаемого за счет Дольщика;**
- Водопровод, канализация без установки сантехнических приборов, с установкой прибора учета водопотребления;
- Газ для пищеприготовлений с установкой газовой плиты.

Иные работы внутри Объекта долевого строительства Застройщиком не производятся, выполняются своими или привлеченными силами за счет средств Участника долевого строительства. Перечень работ, выполняемых Застройщиком внутри Объекта долевого строительства, может быть изменен по соглашению сторон с изменением стоимости Объекта, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Генеральный директор ООО «Строй-Дом»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**Гражданка РФ**

\_\_\_\_\_ Е.В. Зорин

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_