

**ДОГОВОР № 1/1-**  
**долевого участия в строительстве**

\_\_\_\_\_ 2019 г.

г. Калининград

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Шевелев»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Исполнительного директора Кочетова Дмитрия Вадимовича, действующего на основании Доверенности от 05 июня 2019 г, с одной стороны, и **гражданин РФ** \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (Дольщик), с другой стороны, заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить: **«Комплекс малоэтажных многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Калининградская область, город Калининград, улица Орудийная. Жилой дом № 1»** (далее Многоквартирный дом) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

**1.2.** Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией подлежащему передаче Застройщиком после получения им Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства Стороны настоящего Договора определили входящее в состав указанного дома жилое помещение – \_\_\_\_\_ **комнатную Квартиру № \_\_\_\_ (строительный номер) на \_\_\_\_\_ этаже в корпусе № 1** общей площадью \_\_\_\_\_ ( ) квадратных метра, (*общая приведенная площадь жилого помещения составляет \_\_\_\_\_ ( ) квадратных метра*).

**1.3.** Планировка и расположение Объекта на этаже определяется Приложением № 2, техническое описание Многоквартирного дома и Объекта, а также прилегающей территории определяется Приложением № 3.

**1.4.** Приложения № 1, № 2, № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании Договора.

**1.5. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - 2 квартал 2023 года.**

После окончания строительства и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2023 года, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Договора.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, сроки передачи объектов долевого строительства, составляющих Многоквартирный дом, едины для всех Участников долевого строительства.

В случае окончания строительства раньше намеченного срока и получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены договора.

**1.6.** Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство № 39-RU39301000-090-2019 от 30.04.2019 года на земельном участке с кадастровым номером **участок с кадастровым номером 39:15:132001:368, площадью 13000 кв.м.**

Указанный земельный участок принадлежит ООО «Специализированный застройщик «Шевелев» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 17.12.2018 года внесена запись регистрации № 39:15:132001:368-39/021/2018-5.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ**

**2.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ **рублей**. График внесения платежей по Договору определяется Приложением № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН**

**3.1.** Застройщик, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить строительные работы и передать в собственность Участнику долевого строительства Объект, указанный в п. 1.2 Договора.

- 3.2.** Застройщик принимает на себя обязательства по выполнению функций Заказчика, организующего процесс строительства.
- 3.3.** Застройщик обязуется получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 3.4.** Застройщик обязуется зарегистрировать Договор в установленном законом порядке и добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
- 3.5.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 3.6.** Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику в установленном настоящим Договором порядке цену Объекта.
- 3.7.** Дольщик обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства в течение 14 дней от даты получения сообщения Застройщика о необходимости принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.
- 3.8.** До сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, проникновение на Объект либо выполнение строительных работ Дольщиком или привлеченными им лицами не допускается.
- 3.9.** Дольщик обязуется принять на себя ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и установленного в нем оборудования, а также нести расходы по содержанию объекта долевого строительства, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома от даты подписания Акта приема-передачи.
- 3.10.** Дольщик обязуется извещать Застройщика об изменении своего почтового адреса, указанного в настоящем Договоре, не позднее 10 (десяти) дней со дня его изменения. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Дольщика считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по адресам Дольщиков, указанных в настоящем Договоре.
- 3.11.** Дольщик обязуется своевременно и в полном объеме выполнять все положения настоящего Договора.
- 3.12.** Расходы по оформлению технической документации на Объект и его постановке на кадастровый учет в стоимость Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно при подписании Акта приема - передачи Объекта. Оплата государственной пошлины за регистрацию Договора долевого участия и права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области оплачивается Участником долевого строительства самостоятельно.
- 3.13.** Изменение метража квартиры по замерам компетентного органа, относительно метража, указанного в проекте, на стоимость Объекта, указанного в п. 1.2., не влияет.
- 3.14.** Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, не имеющие отношения к Объекту долевого строительства. Изменения проекта в части, касающиеся изменений непосредственно Объекта долевого строительства предварительно согласовываются с Участником долевого строительства и оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.
- 3.15.** Мансардные и цокольные этажи (при их наличии) не являются общими помещениями Дома (общим имуществом, входящим в состав многоквартирного жилого дома) и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 4.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 4.2.** Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 3 (три) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, статьей 9.
- 4.3.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 4.4.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.
- 4.5.** Сторона, по инициативе которой Договор расторгается при отсутствии его нарушения другой Стороной, обязана уплатить неустойку в размере 8 % от цены Договора.

#### **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, в том числе требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

**5.2.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**5.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**5.4.** Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта: двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

**5.5.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства только в течение гарантийного срока.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ**

**6.1.** Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**6.2.** Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

**6.3.** Дольщик, переуступая свои права по Договору долевого участия, обязан согласовать Договор уступки с Застройщиком.

**6.4.** Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6.5.** После регистрации Договора уступки в установленном порядке, Дольщик, переуступивший свои права, обязан до подписания Акта приема-передачи передать один экземпляр зарегистрированного Договора уступки - Застройщику.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**7.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

**7.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**7.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**7.4.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**8.1.** Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора Стороны решают путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде в установленном законодательством порядке.

**8.2.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Изменения и дополнения к настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и ГК РФ совершаются в письменной форме, оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.

**9.2.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора.

Денежные средства возвращаются в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при этом сумма неустойки, согласно п. 4.5. настоящего Договора вычитается из уплаченных денежных средств.

**9.3.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** Участник долевого строительства обязуется в течение 10 дней после подписания Акта приема-передачи и получения ключей от Объекта, подписать Договор по содержанию и эксплуатации Объекта, указанного в п.1.2. настоящего Договора с организацией по обслуживанию жилого и нежилого фонда.

**10.2.** Участник долевого строительства обязуется нести расходы по техническому обслуживанию Дома пропорционально занимаемой площади в этом Многоквартирном доме по тарифам, установленным Договором с организацией по обслуживанию жилого и нежилого фонда с момента, определенного п. 3.7. настоящего Договора.

**10.3.** Стоимость технического обслуживания Объекта не входит в стоимость коммунальных услуг.

**10.4.** Льготы по оплате технического обслуживания Многоквартирного дома для жильцов отсутствуют.

**10.5.** Участник долевого строительства обязуется беспрепятственно допускать представителей ФГУ «Калининградгазификация», ОАО «Янтарьэнерго», МУП «Водоканал» и другие обслуживающие объект организации для проверки работы приборов, устройств, оборудования, сетей, для проведения их технического обслуживания и аварийно-восстановительных работ в любое время суток, до момента заключения договоров напрямую с указанными организациями.

**10.6.** Дольщик не вправе самостоятельно, либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование жилого помещения (квартиры), остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, ремонт и любое проникновение к имеющимся в квартире, в подъезде, на фасаде, иных помещениях Многоквартирного дома коммуникациям. В случае нарушения указанного обстоятельства Дольщик возмещает Застройщику причиненный нарушением данного обстоятельства ущерб.

**10.7.** В случае реорганизации Застройщика (в т.ч. изменение собственника), Договор не прекращает своего действия, Обязательства по настоящему Договору несет правопреемник Застройщика в соответствии с Российским Законодательством.

**10.8.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

**10.9.** С момента регистрации Участниками долевого строительства права собственности на Объект, право залога, возникшее на основании настоящего Договора, прекращается.

**10.10.** Стороны договорились, что в случае признания недействительным части настоящего Договора, это не влечет недействительность всего.

**10.11.** В связи с тем, что на земельном участке планируется размещение нескольких многоквартирных жилых домов, строительство которых запланировано поэтапно, а также будет размещена трансформаторная подстанция, Застройщик предполагает произвести межевание земельного участка с кадастровым номером 39:15:132001:368 на несколько земельных участков, выделив земельный участок под каждый многоквартирный жилой дом и под трансформаторную подстанцию. Подписывая настоящий Договор, Дольщик не возражает против строительства на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132001:368 последующих домов, а также уменьшения площади земельного участка, выражает свое согласие на строительство последующих домов и разделение его на несколько земельных участков.

**10.12.** Застройщик производит обязательное отчисление (взнос), в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Проверить отчисление по договору возможно, после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

на официальном сайте ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» [фонд214.рф](http://фонд214.рф).

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**11.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств.

**11.2.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой Стороны и один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«Шевелев»

ИНН 3906151639 КПП 390601001

ОГРН 1063906075640

Р/С 40702810575000075412 в филиале

«Европейский»

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/С 30101810927480000877 БИК 042748877

Юридический и почтовый адрес:

236029, г. Калининград,

ул. Малая Лесная, д. 12, кв. 5.

тел. 8(4012) 57-40-77, тел./факс 57-40-74

тел. отдела продаж: 8(4012)777-150

сайт: <http://trio.ksk39.ru/>

### Участник долевого строительства:

гражданин

РФ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения,

место рождения: \_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

зарегистрированный по

адресу: \_\_\_\_\_

## ПОДПИСИ СТОРОН:

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Кочетов Д.В.

\_\_\_\_\_

**Приложение № 1  
к Договору № 1/1-  
долевого участия от \_\_\_\_\_ 2019 г.  
в строительстве Комплекс малоэтажных  
многоквартирных жилых домов со встроенно-  
пристроенной подземной автостоянкой по адресу:  
Калининградская область, город Калининград,  
улица Орудийная.**

### **График платежей**

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Дольщик производит внесение платежей путем перечисления денежных средств на счет Застройщика, либо иной указанный им счет после регистрации в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области настоящего Договора в срок не позднее 30.04.2023 года.

### **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Кочетов Д.В.

\_\_\_\_\_

**Приложение № 3  
к Договору № 1/1-  
долевого участия от \_\_\_\_\_ 2019 г.  
в строительстве Комплекс малоэтажных  
многоквартирных жилых домов со встроенно-  
пристроенной подземной автостоянкой по адресу:  
Калининградская область, город Калининград, улица  
Орудийная.**

**Техническое описание строящегося дома и прилегающей территории**

|   |
|---|
| Количество этажей в Многоквартирном доме: <b>5,5</b>  |
| Общая площадь Многоквартирного дома: <b>7232,42 кв. метров</b>  |
| Материал каркаса объекта: <b>монолитный железобетон</b>   |
| Материал наружных стен: <b>крупноформатный керамический камень</b>  |
| Материал внутренних стен: <b>крупноформатный керамический камень</b>  |
| Материал поэтажных перекрытий: <b>монолитные железобетонные плиты</b>   |
| Полы в квартире: <b>стяжка</b>  |
| Потолки в квартире: <b>монолитные железобетонные плиты</b>  |
| Окна: <b>ПВХ</b>  |
| Класс энергоэффективности: <b>D</b>   |
| Сейсмостойкость: <b>6 баллов</b>  |
| Отопление: <b>автономное, установлен газовый котел.</b>   |
| Водоснабжение: <b>центральное, работы по подводке водопровода к местам установки санитарных приборов в указанном проекте не выполняются</b> |
| Электроснабжение: <b>выполнена электромонтажная разводка с установкой выключателей, розеток и щита учета электроэнергии</b>                 |
| Входная дверь: <b>металлическая</b>   |
| Благоустройство прилегающей к дому территории - <b>в соответствии с Генпланом всего комплекса строительства</b>                             |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Кочетов Д.В.

\_\_\_\_\_