

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № 1

_____ 2017 г.

г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «ВЫСОТА», ИНН 3917041941, ОГРН 1153926023228, в лице директора Татарова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

ФИО, именуемая в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство **многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, Калининградская обл. г.о. «Город Калининград», г. Калининград ул. Молодежная, дом 35 на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131406:188**, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать в собственность Дольщику Объект долевого строительства, 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 № __ проектной площадью __ (____) кв. м., расположенная на __ этаже, секция № __**, (далее по тексту – «Квартира»).

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 – **I квартал 2019 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 на основании Разрешения на строительство № **39-RU39301000-003/2017** от 13.01.2017г., выдано Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» .

1.8. Земельный участок с кадастровым номером **39:15:131406:257** принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается:

1.8.1. Договором аренды земельного участка от 05 июня 2017 г.

1.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения) участнику долевого строительства обеспечивается договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве согласно требований Федерального закона от 30.12.2004 №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 страхования сведения о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость Квартиры составляет _____ () рублей **00 копеек**. В оплачиваемую площадь квартиры включается лоджия, балкон. Стороны согласовали учитывать 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.

2.2. Дольщик оплачивает общую стоимость Квартиры, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора согласно Графику внесения платежей (Приложение №4), который 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. Окончательная цена договора определяется как произведение площади квартиры по результатам обмеров органа технической инвентаризации на стоимость 1 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 **30 мая 2019 года**.

3.2. Срок передачи Квартиры может быть изменен по взаимному согласию 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, несет 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 счет.

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 Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

3.8. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Квартиры Дольщику в случае получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ранее срока, указанного в пункте 1.4. Договора.

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. Дольщик, при подписании Акта приема-передачи Квартиры, обязан заключить договор на техническую эксплуатацию Квартиры с ООО «Жилищный трест - Лучший Дом», а также со всеми организациями, являющимися поставщиками жилищно-коммунальных услуг. После подписания Акта приёма-передачи Квартиры, Дольщик оплачивает коммунальные и жилищные платежи, независимо от использования Квартиры в соответствии с требованиями законодательства РФ.

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 теплообеспечения. При нарушении данного обстоятельства Дольщик за свой счет восстанавливает до проектного варианта системы обеспечения Квартиры и жилого дома.

4.4. За свой счёт осуществить 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-х (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 установленного пунктом 2.2. Договора срока внесения платежа, 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 Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику 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 Дольщиком является гражданин, неустойка уплачивается в двойном размере.

5.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) если:

5.3.1. Дольщик допустил просрочку внесения единовременного платежа более чем на 2 (два) месяца;

5.3.2. Дольщик 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.

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 Дольщику 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 Дольщиком 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 Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им 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 Дольщиком, 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 несёт 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 Дольщика,

Дольщик 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 Дольщик 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 Дольщику, 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, общей площадью 1935,0 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Молодёжная, дом 83 на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131406:188, категория земель – земли населенных пунктов, 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 аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки.

8.14. С момента регистрации настоящего Договора право собственности на земельный участок, указанный в п. 1.8. Договора, а также строящийся жилой дом находятся в залоге у участников долевого строительства.

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 «ВЫСОТА»
238324, Калининградская обл. , Гурьевский район, пос. Невское, ул. Туруханская, д. 3А
ИНН/КПП 3917041941/ 391701001
БИК 044030920
р/с 40702810206000014987
СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф_Л ПАО
«ПРОМСВЯЗЬБАНК», г. Санкт-Петербург
к/счет 30101810000000000920
БИК: 044030920

ДОЛЬЩИК
ФИО

_____ **А.В. Татаров**

Приложение № 2
к Договору участия в долевом
строительстве № от **2017 г.**

Планировка Квартиры

Квартира, строительный №

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ **А.В. Татаров** _____

Коммуникации и характер отделки Квартиры

Указанная в п.2.1. Договора участия в долевом строительстве № от **2017 г.** сумма, включает в себя:

1. Внутренняя отделка – штукатурка стен.
2. Полы – цементно-песчаная стяжка.
3. Окна, балконные двери – стеклопакеты в металлопластиковом переплете.
4. Двери входные – металлические временные.
5. Теплоснабжение помещений – от двухконтурного газового котла. Нагревательные приборы – стальные радиаторы.
6. Вентиляция – приточно-вытяжная, с естественным побуждением.
7. Газоснабжение от существующего газопровода. Учет потребления расхода газа с помощью счетчика.
8. 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.
9. Электроснабжение: электропроводка медная с двойной изоляцией и заземлением, розетки и выключатели. Учет потребления электроэнергии с помощью счетчика.
10. 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

_____ **А.В. Татаров**

Приложение № 4
к Договору участия в долевом
строительстве № от **2017 г.**

График внесения платежей

1.1 Общая стоимость Квартиры () рублей 00 копеек.

№ п/п	Срок оплаты	Сумма (руб.)
1	До 2017 г.	руб.
	Итого:	руб.

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ **А.В. Татаров**
