

ДОГОВОР № Р/КВ/___/___
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
с подземной стоянкой

г. Калининград

« ___ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТКОМФОРТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Головаха Богдана Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны

и гр. Российской Федерации **Фамилия Имя Отчество**, «___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, имеющ__ паспорт _____, выданный _____ «___» _____ года, код подразделения ___ - ___, зарегистрирован__ по адресу: _____

_____, именуем__ в дальнейшем («Дольщик», «Участник долевого строительства»), совместно по тексту договора именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом с подземной стоянкой (далее именуемый «строящийся дом», «многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить указанную в п. 2.1 Договора цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Строительство осуществляется Застройщиком в городе Зеленоградске по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, 23 на основании:

- разрешения на строительство RU № 39520000-377/16МО от 12 декабря 2016 г., выданного Администрацией муниципального образования «Зеленоградский городской округ»;

- договора купли-продажи объектов недвижимого имущества от 18.05.2017 г. и Дополнительного соглашения к договору от 25.07.2017 г., земельный участок площадью 4269 кв.м по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, 23, **кадастровый номер 39:05:010105:1**, право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.10.2017 г. № 39:05:010105:1-39/003/2017-14;

- проектной декларации от 12.12.2016 года, подготовленной и утвержденной Застройщиком в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Дольщик приобретает имущественные права, заключающиеся в праве требования от Застройщика передачи в собственность Объекта долевого строительства, представляющего собой жилое помещение (_____ - комнатную квартиру), строительный номер _____ (_____), общей проектной площадью _____ кв.м., с учетом площади холодных помещений, расположенное на _____ этаже указанного дома, именуемое в дальнейшем - Объект долевого строительства, Квартира.

Основные характеристики Квартиры указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Площадь Объекта долевого строительства проектная. Допускается изменение фактической площади Объекта долевого строительства относительно проектной. Окончательный размер доли Участника долевого строительства в общей долевой собственности жилого дома определяется на основании данных технического учета при постановке Объекта на кадастровый учет в установленном законом порядке.

Стороны согласовали, что оплачиваемая по настоящему Договору площадь Объекта долевого строительства включает в себя (при наличии) площадь, лоджий, террас, веранд без применения понижающих коэффициентов и площадь балконов с понижающим коэффициентом – 0,3.

1.5. Основные характеристики многоквартирного дома и техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет _____ (_____) **рублей.**

2.2. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.3. Применение любых понижающих коэффициентов не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору и не влечет в этой связи изменения цены Договора.

2.4. Стороны согласились, что общая стоимость Объекта долевого строительства (Квартиры) может быть изменена после уточненных замеров общей площади Квартиры, произведенных кадастровым инженером при осуществлении обмеров при вводе дома в эксплуатацию. В случае изменения площади Объекта долевого строительства изменяется и стоимость, указанная в п. 2.1 Договора. По результатам окончательного обмера Стороны обязуются произвести взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства. Для целей взаиморасчетов Сторон, согласно настоящему пункту Договора, стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей.** Указанная цена за один квадратный метр, является окончательной и не может быть изменена ни при каких обстоятельствах.

Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительную стоимость в случае любого увеличения площади. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства изменится в сторону уменьшения, Застройщик обязуется вернуть переплаченные денежные средства Дольщику.

2.5. Внесение Участником долевого строительства денежных средств осуществляется на специальный расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

2.6. Суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. На условиях настоящего Договора своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, получить все необходимые разрешения для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и передать его в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

3.1.3. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в **декабре 2020** года, в случае досрочного завершения строительства Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по условиям настоящего Договора досрочно.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в состоянии, предусмотренном в Приложении №3, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.7. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства Объекта долевого строительства.

3.1.8. Довести до сведения Участника долевого строительства условия и правила страхования в качестве способа обеспечения своих обязательств по передаче жилого помещения по Договору.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Уплатить обусловленную Договором цену на условиях настоящего Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

3.2.2. Произвести в установленном законом порядке государственную регистрацию настоящего Договора.

3.2.3. Приступить к приемке и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение **7 (семи) дней** с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства, предусмотренных проектной документацией, немедленно заявить об этом Застройщику.

3.2.5. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня подписания передаточного акта (в том числе промежуточного);

3.2.6. Обеспечить за собственный счет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.

3.2.7. До заключения прямых договоров с организациями-поставщиками коммунальных услуг компенсировать (оплачивать) Застройщику все расходы, связанные с содержанием Жилого дома (Объекта долевого строительства), а также коммунальные платежи, за период с момента подписания передаточного акта (в т.ч. промежуточного) и вплоть до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.2. Внести изменения и дополнения в проект многоквартирного жилого дома.

4.1.3. В одностороннем порядке расторгнуть Договор в случае:

1) в случаях предусмотренных действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

4.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.3. Ознакомиться с условиями страхования и получить сведения о страховой организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, виновная сторона несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством.

5.2. По инициативе Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению с Застройщиком при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному Договору.

В том числе, подлежат оплате Дольщиком расходы Застройщика на страхование гражданской ответственности согласно п.10.1.-10.3. настоящего Договора, расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, расходы Застройщика по оплате риэлторских и юридических услуг, а также иные расходы Застройщика, связанные с исполнением настоящего Договора.

Стороны согласились, что Застройщик вправе удержать сумму фактически понесенных им расходов, указанных в п.5.2. Договора из суммы, подлежащей возврату Дольщику вследствие расторжения настоящего Договора по его инициативе.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

6.1. 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.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего 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 настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

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

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет **5 (пять)** лет, со дня передачи Объекта долевого строительства, при условии соблюдения правил эксплуатации Объекта Участником долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства устанавливается **3 (три)** года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче.

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. Гарантия не распространяется на Объект строительства в случае, если Участник долевого строительства вносит самостоятельно или с привлечением третьих лиц конструктивные и прочие изменения в Объект долевого строительства без согласования с соответствующими контрольными органами, а так же вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим

Участником строительства или привлеченными им третьими лицами, при нарушении им правил эксплуатации.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

8.3. Участник долевого строительства должен приступить к приемке и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение **7 (семи) дней** с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

8.4. Если Участник долевого строительства уклоняется или отказывается от подписания акта приема передачи законченного Объекта долевого строительства, а также в случае не представления мотивированного возражения по акту приема-передачи в установленный настоящим договором срок (п.8.3 договора), Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. Один экземпляр одностороннего акта, подписанного Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства заказным письмом по реквизитам, указанным в настоящем договоре. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства. При наступлении таких обстоятельств обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только при согласии Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. Уступка прав требований и перевод долга по Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

10. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства (жилого помещения) Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору долевого участия путем заключения генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика со страховой компанией общество с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Респект» ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, КПП 623401001. Место нахождения: 390023 Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, дом 29.

Лицензия на осуществление страхования СИ № 3492 (добровольное имущественное страхование) от 19.01.2016 г. Без ограничения срока действия.

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-11-3325/16 от 26 декабря 2016 г.

10.2. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми и утвержденными страховщиком.

10.3. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - Участника долевого строительства.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Застройщик гарантирует, что доля Участника долевого строительства в общей долевой собственности жилого дома, выраженная в виде Объекта долевого строительства, свободна от обязательств перед третьими лицами, под арестом, в залоге не состоит и не может быть переуступлена другому лицу без письменного согласия Участника долевого строительства.

11.2. Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, в части замены применяемого инженерного оборудования и материалов, частичной перепланировки в пределах габаритов здания (либо с незначительным изменением габаритов), замены материалов ограждающих конструкций и отделки, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость здания, а также корректировки проектной документации, в части изменения этажности здания, изменения параметров строительного Объекта либо вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций, без получения на данные изменения Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

11.3. Дополнительные строительные работы в Квартире, сверх предусмотренных настоящим Договором, производятся Застройщиком по желанию Участника долевого строительства по отдельному договору и за отдельную плату. Данные работы до сдачи дома в эксплуатацию могут производиться только Застройщиком. При этом исключается возможность перепланировки помещений, изменений фасада здания до ввода Дома в эксплуатацию и выполнение работ, удлиняющих сроки строительства.

11.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, в виде дополнений, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресу, указанному сторонами в настоящем Договоре. В случае изменения адреса или реквизитов, стороны обязуются в пятидневный срок известить об этом другую сторону, отправив ей письменное извещение с указанием нового адреса или реквизитов. При неисполнении этого обязательства, сторона, отправляющая письменное извещение другой стороне по адресу или реквизитам, указанным в Договоре, считается надлежаще исполнившей свое обязательство.

11.8. Участник долевого строительства с планом рабочих чертежей ознакомлен.

11.9. Участник долевого строительства с условиями и правилами страхования ознакомлен.

11.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.11. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.12. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой стороны, и один экземпляр для регистрирующего органа.

Приложения:

1. Приложение № 1. Стоимость Объекта, график платежей.

2. Приложение № 2. Копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства.

3. Приложение № 3. Основные характеристики многоквартирного дома. Перечень работ, выполняемых Застройщиком внутри Объекта долевого строительства.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТКОМФОРТ»

Юридический адрес: Калининградская обл. г. Калининград, ул. Профессора Баранова, д.34, оф.636, ОГРН 1143926010425, ИНН 3906320573, КПП 390601001, спец. р/сч. 40702810920000000916, в Калининградское отделение № 8626 ПАО Сбербанк, кор./с 30101810100000000634 БИК 042748634

Директор

ООО «БАЛТКОМФОРТ»

Б.А. Головаха

_____ м.п.

ДОЛЬЩИК:

гр. РФ Фамилия Имя Отчество

(подпись, ф.и.о.)

Приложение № 2

к Договору № Р/КВ/___/___ участка в
долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
с подземной стоянкой
от «___» _____ 2018 г.

Копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства: жилого помещения - _____ - комнатной квартиры № ___ на ___ этаже многоквартирного дома по ул. Окружной в городе Зеленоградске Калининградской области.

Общая площадь Объекта долевого строительства составляет: _____ кв.м и состоит из суммы площади всех его частей – жилых комнат и помещений вспомогательного использования (за исключением лоджии, площадью _____ кв.м), указанных на поэтажном плане Квартиры и в экспликации помещений.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН КВАРТИРЫ
С ЭКСПЛИКАЦИЕЙ ПОМЕЩЕНИЙ**

Застройщик:
ООО «БАЛТКОМФОРТ»

Директор / _____ / Б.А. Головаха

Дольщик:
гр. РФ Фамилия Имя Отчество

Приложение № 3

к Договору № Р/КВ/___/___ участия в
долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
с подземной стоянкой
от « ___ » _____ 2018 г.

1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- количество этажей- 7 (в т.ч. подвальных этажей – 2);
- общая площадь здания (многоквартирного дома) - 10080,49 кв. м.;
- Стены наружные – бескаркасные со стенами из кирпича;
- перекрытия – сборные железобетонные;
- класс энергоэффективности – «нормальный»
- класс сейсмостойкости - «нормальный»

2. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта.

Техническое состояние Объекта на момент сдачи:

- окна – металлопластиковые стеклопакеты с подоконниками;
- стены – оштукатуренные;
- потолки – заделка и затирка швов,
- полы – цементно-песчаная стяжка с утеплителем;
- входная дверь – металлическая;
- разводка электропроводки;
- монтаж автономной отопительной системы из труб ППР;
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов;
- ввод телефонного кабеля;
- ввод кабеля телевизионной антенны;
- ввод Интернет кабеля;
- видеодомофон;
- установка индивидуального автоматизированного двухконтурного газового котла, стальных радиаторов, газового счетчика;
- установка счетчиков воды, эл. энергии.

Застройщик:

ООО «БАЛТКОМФОРТ»

Директор / _____ / Б.А. Головаха

Дольщик:

гр. Фамилия Имя Отчество
