

Реестровый №

Дата регистрации «__» _____ 201__ года

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область, город -----, ул. -----

«__» _____ 201__ года, город _____

Общество с ограниченной ответственностью «Стройцентр» (236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89, ИНН 3907210277, ОГРН 1103925017184), в лице генерального директора Плотникова Александра Юрьевича, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны, и гр. РФ, _____, именуем__ в дальнейшем **«ДОЛЬЩИК»**, с другой стороны, при совместном именовании **«СТОРОНЫ»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: **Калининградская область, город-- , ул. -----**(в дальнейшем – **«ОБЪЕКТ»**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **ОБЪЕКТА** передать **ДОЛЬЩИКУ** предмет долевого участия (в дальнейшем – **«КВАРТИРА»**), а **ДОЛЬЩИК** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять **КВАРТИРУ** по акту приема-передачи.

Квартира, подлежащая передаче **ДОЛЬЩИКУ**, должна соответствовать условиям, определенным п. 1.2.1. настоящего договора.

Строительство ведется на основании разрешения на строительство № _____, выданного « _____ » _____ 201__ года.

ОБЪЕКТ расположен на земельном участке с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м., предоставленном **ЗАСТРОЙЩИКУ** по Договору _____, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области _____ - за № _____.

Проектная декларация, опубликована в сети Интернет по адресу - <http://www.stroycentr39.ru/>.

1.2. Цена Договора (долевого взноса) на момент заключения настоящего Договора и подлежащая уплате **ДОЛЬЩИКОМ** составляет _____ рублей _____ копеек.

СТОРОНЫ договорились, что долевой взнос **ДОЛЬЩИКА** включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат **ЗАСТРОЙЩИКА** на строительство (создание) **ОБЪЕКТА** долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА** как застройщика **ОБЪЕКТА**. Окончательная сумма денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА** определяется на момент окончания строительства **ОБЪЕКТА** и является разницей между величиной долевого взноса **ДОЛЬЩИКА** и затратами **ЗАСТРОЙЩИКА** на строительство (создание) **ОБЪЕКТА**. **СТОРОНЫ** договорились, что до окончания строительства **ОБЪЕКТА** и ввода его в эксплуатацию 10 % от долевого взноса **ДОЛЬЩИКА**, является авансом по оплате услуг **ЗАСТРОЙЩИКА** как застройщика **ОБЪЕКТА** и расходуется **ЗАСТРОЙЩИКОМ** по своему усмотрению.

Указанный долевой взнос соответствует имущественным правам (доле) в законченном строительством жилым доме по ул. _____ (адрес строительный) в размере одной _____ квартиры № _____ (строительный), расположенной на _____ (_____) этаже _____ (_____) секции, общей проектной площадью _____ (_____) кв. м. (далее по тексту **«КВАРТИРА»**). План этажа с указанием размещения **КВАРТИРЫ** является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Для оформления правоустанавливающих документов площади подлежат уточнению по результатам контрольного обмера органами технической инвентаризации.

1.2.1. Квартира, подлежащая передаче **ДОЛЬЩИКУ**, должна соответствовать следующим параметрам:

Наружные стены – _____.
Окна - _____.
Внутренняя отделка: _____.
Двери – _____.
Отопление: _____.
Водоснабжение: _____.
Электроснабжение: _____.
Приборы учета энергоресурсов: _____-.

1.3. Право собственности ДОЛЬЩИКА на указанную в пункте 1.2 настоящего Договора КВАРТИРУ возникает после оплаты полной стоимости долевого участия и приемки КВАРТИРЫ в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. СТОРОНЫ исходят из согласованной стоимости квартиры в размере _____ рублей _____ копеек.

2.2. Покупатель производит оплату в следующем порядке:

- _____ (_____)рублей **00** копеек уплачиваются ДОЛЬЩИКОМ в течение _____ рабочих дней после регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

3.1.1. Обеспечить наличие надлежащим образом оформленной и согласованной разрешительной документации, позволяющей построить с привлечением субподрядных организаций ОБЪЕКТ и ввести его в эксплуатацию.

3.1.2. Обеспечить соответствие качества выполняемых строительных работ действующим строительным нормам и правилам, и за свой счет устранять выявленные недостатки.

3.1.3. Ввести указанный жилой дом в эксплуатацию.

Передать ДОЛЬЩИКУ КВАРТИРУ, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора по акту приема-передачи _____.

3.1.4. Известить ДОЛЬЩИКА в письменном виде по последнему известному адресу о готовности передать КВАРТИРУ по передаточному акту.

3.1.5. Застраховать строительные риски в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Обеспечить сохранность и содержание КВАРТИРЫ до подписания с ДОЛЬЩИКОМ акта приема-передачи.

3.2. ДОЛЬЩИК обязан:

3.2.1. Произвести расчет, согласно п. 2.2. настоящего Договора. Как назначение платежа указывать: «Оплата долевого взноса по Договору № __ от «__» _____ **201__** года».

3.2.2. Принять КВАРТИРУ в сроки, оговоренные сторонами в п. 6.3. настоящего договора.

3.2.3. После подписания акта приема-передачи КВАРТИРЫ нести бремя ее содержания, участвовать в принятии решений по организации обслуживания и ремонта инженерных сетей и здания в процессе его эксплуатации.

3.2.4. Сообщать ЗАСТРОЙЩИКУ об изменениях своего адреса, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность в течение семи дней посредством письменного уведомления. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

4. ПРАВА СТОРОН

Стороны имеют право:

4.1. Требовать исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему, протоколами согласований и графиками.

4.2. По взаимному согласованию изменить условия настоящего Договора или расторгнуть его в установленном порядке.

4.3. В случае несоблюдения ДОЛЬЩИКОМ условий оплаты, установленных разделом 2 настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИК вправе считать Договор незаключенным, а также объявить его расторгнутым в одностороннем порядке в случаях, определяемых настоящим Договором и действующим законодательством.

4.4. ЗАСТРОЙЩИК сохраняет за собой право самостоятельно распоряжаться другими жилыми и нежилыми помещениями, входящими в состав ОБЪЕКТА и не являющимися предметом настоящего Договора.

4.5. 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, вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Прочие платежи, осуществляемые ДОЛЬЩИКОМ, и связанные с настоящим Договором, но не предусмотренные пунктом 1.2., на размер стоимости квартиры не влияют.

5.2. Стоимость КВАРТИРЫ, указанная в пункте 1.2 настоящего Договора, является неизменной, кроме случаев:

5.2.1. Когда по результатам технической инвентаризации уполномоченным органом площадь квартиры уменьшится, по требованию ДОЛЬЩИКА производится перерасчет, исходя из фактической разницы, а ЗАСТРОЙЩИК обязуется оплатить в течение 15 рабочих дней с момента получения соответствующего требования от ДОЛЬЩИКА денежные средства в сумме, составляющей разницу между установленной ранее ценой договора и окончательной.

5.2.2. Когда по результатам технической инвентаризации уполномоченным органом площадь квартиры увеличится, ЗАСТРОЙЩИК производит перерасчет, исходя из фактической разницы, а ДОЛЬЩИК обязуется оплатить в течение 15 рабочих дней с момента получения соответствующего требования от ЗАСТРОЙЩИКА денежные средства в сумме, составляющей разницу между установленной ранее ценой договора и окончательной.

Увеличение или уменьшение площади КВАРТИРЫ (по результатам проведенной техинвентаризации) в пределах одного квадратного метра, при взаиморасчетах СТОРОН не учитывается.

5.3. Уступка ДОЛЬЩИКОМ прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и условиями настоящего договора.

В связи с тем, что личность кредитора по настоящему Договору имеет существенное значение, ДОЛЬЩИК обязан получить согласие ЗАСТРОЙЩИКА на уступку своих прав и обязанностей, направив соответствующее письменное заявление заказным письмом с уведомлением. В случае согласия ЗАСТРОЙЩИКА на переуступку ДОЛЬЩИК обязан в течение десяти дней выплатить ЗАСТРОЙЩИКУ компенсационный сбор в размере 3 % (трех) процентов от стоимости долевого участия, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора, а договор переуступки имущественных прав долевого участия подлежит немедленной регистрации в реестре, который ведется непосредственно ЗАСТРОЙЩИКОМ.

Уступка прав требований по настоящему 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.

Договор уступки прав требований подлежит государственной регистрации.

5.4. При осуществлении расчета доли ДОЛЬЩИКА в натуре СТОРОНЫ исходят из того, что термин «Общая проектная площадь квартиры» обозначает сумму площадей всех помещений, включая вспомогательные, а также лоджий и балконов.

5.5. Гарантийный срок на КВАРТИРУ составляет пять лет с даты передачи КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре КВАРТИРЫ и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно или с привлечением третьих лиц в месячный (иной согласованный) срок с даты составления сторонами дефектного акта, за исключением случаев переделки квартиры или повреждения ее ДОЛЬЩИКОМ.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав КВАРТИРЫ составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийные сроки и начало их исчисления на установленные в КВАРТИРЕ приборы учета, газовое оборудование (котлы, плиты) и сантехнические приборы устанавливаются заводами-изготовителями и отражаются относящимся к ним сопутствующим документам (технические паспорта, сертификаты, инструкции по эксплуатации).

5.6. Все изменения и дополнения, вносимые сторонами в настоящий договор и приложения к нему, оформляются в письменном виде и подписываются СТОРОНАМИ или их уполномоченными представителями сторон.

5.7. Все приложения, протоколы, графики и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью.

5.8. Письменные претензии, заявления (сообщения, уведомления, требующие ответа) ЗАСТРОЙЩИК рассматривает и отвечает на них в пределах 30-дневного срока со дня их поступления.

5.9. ДОЛЬЩИК не возражает и дает свое согласие на преобразование земельного участка с кадастровым номером _____. Данное Согласие действительно и в случае изменения кадастрового номера земельного участка.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ-СДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ производится после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке разрешения на ввод ОБЪЕКТА в эксплуатацию.

Передача оформляется путем подписания сторонами акта приема-передачи (передаточного акта). Передача ключей от КВАРТИРЫ производится после подписания выше поименованного акта. Допуск в квартиру, для производства ремонтных работ, ранее подписания передаточного акта не допускается.

6.2. В случае ввода ОБЪЕКТА в эксплуатацию ранее установленного проектной декларацией и настоящим договором срока, досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче КВАРТИРЫ допускается.

6.3. В течение пяти рабочих дней после получения письменного извещения ЗАСТРОЙЩИКА о готовности КВАРТИРЫ принять ее по акту приема-передачи. Извещение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

6.4. При уклонении ДОЛЬЩИКА от принятия Квартиры в предусмотренный п. 6.3 настоящего договора срок или при необоснованном отказе ДОЛЬЩИКА от принятия Квартиры ЗАСТРОЙЩИК по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.5. Приемка КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКОМ производится путем ее визуального осмотра на предмет несоответствия условиям договора (п. 1.2.1. договора).

6.6. При обнаружении строительных недостатков ДОЛЬЩИК обязан сообщить о них ЗАСТРОЙЩИКУ не позднее дня, следующего за днем обнаружения.

6.7. Дольщик вправе отказаться от подписания передаточного акта до устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ причин (отступлений от обязательных требований), приведшим к ухудшению качества КВАРТИРЫ, или иных недостатков, которые делают КВАРТИРУ непригодной для проживания. ДОЛЬЩИК имеет право принять КВАРТИРУ с указанием о ее приемке с недоделками.

Не являются основаниями для отказа ДОЛЬЩИКА от подписания акта приема-передачи КВАРТИРЫ строительные недостатки, не влияющие на возможность использования квартиры по прямому назначению: неровности стен, потолков, полов; сколы и /или царапины на поверхностях отделочных материалов, подоконниках, дверях; отслоения краски и/или штукатурки от поверхности стен, потолков, полов, и т.п. Указанные недостатки устраняются согласно положениям п. 6.9. настоящего договора.

6.8. После устранения Застройщиком строительных недостатков Дольщик обязан повторно осмотреть и принять КВАРТИРУ по акту приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней.

6.9. Строительные недостатки устраняются Застройщиком в течение 14 рабочих дней с момента поступления соответствующего письменного сообщения ДОЛЬЩИКА об их обнаружении.

6.10. После ввода ОБЪЕКТА в эксплуатацию обеспечение КВАРТИРЫ энергоресурсами (вода, электричество, газ) производится персоналом эксплуатационной организации (ЖЭК, ТСЖ, УК и т.п.) на основании акта приема-передачи. ДОЛЬЩИК обязан предоставить персоналу эксплуатационной организации доступ в Квартиру для производства пуско-наладочных работ энергоснабжающего инженерного оборудования (газовые плиты, котлы, тепловые счетчики, водомеры и т.п.), а также 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 случае оборудования Объекта лифтами, указанное оборудование начинает функционировать на постоянной основе после заключения собственниками КВАРТИР договора на управление многоквартирного дома с управляющей компанией.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении ДОЛЬЩИКОМ сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, или при нарушении ЗАСТРОЙЩИКОМ срока передачи КВАРТИРЫ стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...».

7.2. В случае причинения ДОЛЬЩИКОМ вреда КВАРТИРЕ в результате проведения в ней работ, а также в случае несанкционированной перепланировки КВАРТИРЫ или изменения ее технических характеристик возместить фактический ущерб и все понесенные в связи с этим дополнительные расходы и убытки.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения иных обязательств, возникших в результате заключения настоящего Договора, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим договором.

7.4. Оплата санкций, предусмотренных настоящим разделом, не освобождает СТОРОНЫ от исполнения обязательств в натуре.

7.5. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной СТОРОНОЙ в установленном действующим законодательством порядке.

7.6. За неправомерный отказ или уклонение ДОЛЬЩИКА от принятия КВАРТИРЫ в согласованный настоящим договором срок, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере 1 % от цены договора. Оплата неустойки производится в течение 10 дней с момента поступления соответствующего письменного уведомления ЗАСТРОЙЩИКА.

7.7. Ответственность ЗАСТРОЙЩИКА перед ДОЛЬЩИКОМ обеспечивается страхованием ответственности ЗАСТРОЙЩИКА, путем заключения между ЗАСТРОЙЩИКОМ и страховой компанией Обществом с ограниченной ответственностью «-----» договоров страхования в отношении каждого объекта недвижимости. ДОЛЬЩИК, подписывая настоящий договор, выражает свое согласие на передачу и обработку своих персональных данных указанной страховой компанией.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств по Договору в полном объеме.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа ДОЛЬЩИКА Договор будет считаться расторгнутым со дня получения ЗАСТРОЙЩИКОМ уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче ОБЪЕКТА долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого ОБЪЕКТА на два месяца;
- 2) неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- 3) существенного нарушения требований к качеству ОБЪЕКТА долевого строительства;
- 4) нарушения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- 5) в иных установленных законодательством случаях.

8.3 В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2. настоящего договора ДОЛЬЩИК не имеет права требовать от ЗАСТРОЙЩИКА передачи ему ОБЪЕКТА долевого строительства, при этом ЗАСТРОЙЩИК возвращает ДОЛЬЩИКУ, внесенные им по Договору денежные средства в течение двадцати (20) рабочих дней со дня расторжения Договора. Возврат денежных средств осуществляется ЗАСТРОЙЩИКОМ путем безналичного перевода денежных средств на счет ДОЛЬЩИКА открытый в Банке.

8.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе объявить настоящий Договор расторгнутым в одностороннем порядке в случаях:

- 8.4.1. Нарушения ДОЛЬЩИКОМ сроков оплаты долевого взноса;
- 8.4.2. По основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего договора;
- 8.4.3. По иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.5. Договор с согласия ЗАСТРОЙЩИКА может быть расторгнут по инициативе ДОЛЬЩИКА по причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением обязательств ЗАСТРОЙЩИКА, о чем составляется дополнительное соглашение, подписываемое СТОРОНАМИ. В этом случае единственным правопреемником ДОЛЬЩИКА является ЗАСТРОЙЩИК.

В случае расторжения Договора по указанным основаниям взаиморасчеты СТОРОН производятся в течение трех месяцев со дня подписания соглашения о расторжении Договора - за вычетом организационного сбора, составляющего 3 (три) процента от общей стоимости долевого участия.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. В случае невозможности полного или частичного исполнения одной из СТОРОН обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, стихийных бедствий, аварий, войн, блокады, забастовок, других чрезвычайных обстоятельств, надлежащим образом удостоверенных, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

9.2. Если указанные обстоятельства будут продолжаться более трех месяцев, то каждая из СТОРОН имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При этом никакая из СТОРОН не будет иметь права на возмещение возникших в связи с этим убытков.

9.3. СТОРОНА, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана немедленно, но не позднее 30 дней известить в письменной форме другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения вышеуказанных обстоятельств. Сведения, изложенные в таком сообщении, должны быть подтверждены соответствующей Торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишают СТОРОНУ права ссылаться на какие-либо обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение любого из обязательств.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Стройцентр», 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, д. 89, ИНН/КПП 3907210277/390701001, ОГРН 1103925017184 р/с _____ в _____, БИК _____, к/с _____.

ДОЛЬЩИК: гр. РФ, _____.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. План квартиры.

Договор исполнен в трех подлинных экземплярах, причем все они имеют одинаковую юридическую силу.

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область, город _____
от _____ 201_____ -- года

План квартиры

этаж _____, секция _____, квартира № _____

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК
