

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_/\_\_/4

г. Калининград

\_\_\_\_\_ 2015 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙ»**, имеющее ИНН 3918505184, в лице генерального директора Кухарева Леонида Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданка РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, имеющая паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

- 1.1. В соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в цокольном этаже по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Московская - ул. Окружная, II-этап строительства - **дом № 4 (по ГП)** адрес строительный (далее именуемый – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в п. 1.3 настоящего договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 1.2. Жилой дом строится на основании разрешения на строительство № 39520000-388/16МО от 14 декабря 2016 года, выданного администрацией МО «Зеленоградский городской округ», на земельном участке с кадастровым номером **39:05:010132:7** площадью 25 600 кв. м. по ул. Московская - ул. Окружная в г. Зеленоградске, предоставленном Застройщику в аренду под строительство многоквартирного жилого дома на основании договора № 34-КЗО/2007 аренды земельного участка от 12.02.2007 года, заключенного с администрацией МО «Зеленоградский район».
- 1.3. Объектом долевого строительства является **\_\_\_комнатная квартира со строительным номером \_\_\_ (\_\_\_\_\_) проектной площадью \_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. метров**, расположенная на \_\_\_ этаже в \_\_\_ секции строящегося Жилого дома по ул. Московская- ул. Окружная (ДОМ №4 по ГП) в г. Зеленоградске Калининградской области.

Номер	Секция	Кол-во комнат	Этаж	Строительные оси	Приведенная площадь вспомогательного помещения (кв.м.)	Проектная площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)

Указанный номер Объекта долевого строительства и Жилого дома является предварительным номером, присвоенным ему на период строительства Жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Жилого дома, после проведения технической инвентаризации жилых и нежилых помещений Жилого дома Объекту долевого строительства и Жилому дому будет присвоен постоянный номер.

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

- 1.4. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительством Жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе приведенную площадь вспомогательного помещения с  $K = 1$ , будет уточнена по результатам контрольного обмера жилых и нежилых помещений Жилого дома органом технической инвентаризации.
- 1.5. По условиям настоящего договора каких-либо прав и обязанностей на нежилые помещения, расположенные в цокольном этаже и на межэтажных лестничных клетках Жилого дома, а также на автостоянки боксового типа, расположенные на земельном участке, предоставленном по строительству Жилого дома у Участника долевого строительства не возникает.

## **2. Обязательства сторон. Срок передачи Объекта долевого строительства.**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

- 2.1.1. обеспечить выполнение работ по строительству Жилого дома в соответствии с проектной документацией, действующими техническими регламентами, строительными нормами и правилами и условиями настоящего договора.
- 2.1.2. обеспечить выполнение работ по строительству Жилого дома в срок до 30 августа 2021 года.
- 2.1.3. обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в установленном порядке.
- 2.1.4. в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее 31 декабря 2021 года, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Жилого дома и передаче в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту. Переданный по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 1 к настоящему договору. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 2.1.5. в течение гарантийного срока, установленного настоящим договором, устранить выявленные недостатки Объекта долевого строительства, выполнив такие работы в разумные сроки и за собственный счет.

### **2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

- 2.2.1. уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства, исчисленной на основании данных технической инвентаризации жилых и нежилых помещений Жилого дома, выполненной после окончания строительства Жилого дома, произвести Застройщику доплату в порядке и на условиях, определенных в п. 3.4.1 настоящего договора.
- 2.2.2. принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 2.2.3. в срок не более двух месяцев со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства обеспечить за собственный счет сбор и изготовление необходимых документов (технический план, кадастровый паспорт и др. документы) и представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.

- 2.2.4. нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства (в том числе промежуточного) у Застройщика.
- 2.2.5. до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Жилом доме.
- 2.2.6. письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.
- 2.3. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 2.1.4. настоящего договора, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика, по промежуточному передаточному акту для выполнения внутренних отделочных работ. В этом случае переход рисков утраты или повреждения Объекта долевого строительства и другие условия такой передачи определяются соглашением сторон.

### **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

- 3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена договора) определен сторонами в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (один) квадратный метр проектной площади Объекта долевого строительства. При расчете цены настоящего договора учтена проектная площадь Объекта долевого строительства.
- 3.2. Цена настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5 % от цены настоящего договора. Вознаграждение Застройщика (оплата его услуг) удерживается им самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором. В случае возникновения у Застройщика экономии денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, такая экономия также является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.
- 3.3. Цена настоящего договора может быть изменена только на основании п. 3.4 настоящего договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон настоящего договора.
- 3.4. Цена настоящего договора подлежит изменению в следующих случаях:
  - 3.4.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и нежилых помещений Жилого дома, выполненной после окончания строительства Жилого дома, будет больше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего договора, цена настоящего договора подлежит увеличению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом доплата до полного размера цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об увеличении цены настоящего договора и необходимости произвести соответствующую доплату.
  - 3.4.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и нежилых помещений Жилого

дома, выполненной после окончания строительства Жилого дома, будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, цена настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1 настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком уведомления от Участника долевого строительства о возврате денежных средств.

- 3.5. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в безналичном порядке или наличными деньгами на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Моментом оплаты цены настоящего договора (либо моментом оплаты соответствующего платежа) признается Сторонами день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме (либо в размере соответствующего платежа).
- 3.6. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до подписания Сторонами передаточного акта.
- 3.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей 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.
- 3.8. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.

#### **4. Гарантийный срок.**

- 4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (в том числе промежуточному).
- 4.3. 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.
- 4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. Уступка прав требований и перевод долга по договору.**

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора уступить свое право требования к Застройщику по настоящему договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований (далее –

«Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.

- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства путем заключения договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.
- 5.4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.
- 5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства требуют согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- 5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, в случае, если такое согласие требуется в соответствии с законом, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

## **6. Прочие положения.**

- 6.1. Во всем ином, не предусмотренном настоящим договором, отношения сторон регулируются Федеральным законом от 30 декабря 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» с последующими изменениями и дополнениями и иным действующим законодательством РФ.
- 6.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечено страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с пп. 2 ч. 1 статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ на основании генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-11-3216/16 от "21" декабря 2016 года, заключенного Застройщиком с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (Страховой полис \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2015 года на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

- 6.3. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства.
- 6.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания передаточного акта о приемке в собственность Объекта долевого строительства. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, вправе составить односторонний передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 6.5. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Жилом доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
- 6.6. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5. настоящего договора, они несут материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.
- 6.7. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Настоящий договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.
- 6.8. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.5. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.5. настоящего договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 6.9. Во всех иных случаях расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств по настоящему договору согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего договора.
- 6.10. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Жилого дома, разрешением на строительство Жилого дома, правоустанавливающими документами на земельный участок, а также информацией о проекте строительства Жилого дома.
- 6.11. Застройщик имеет право в ходе строительства Жилого дома вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Жилой дом и земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего договора, изменения, в том числе касающиеся

изменения этажности, количества секций, жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Жилому дому и площади застройки, изменения названия объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения нежилых помещений Жилого дома, элементов благоустройства и прочего. Застройщик вправе вносить изменения в правоустанавливающие документы на земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего договора в связи с образованием земельных участков. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.

- 6.12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, второй - для Участника долевого строительства, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
- 6.13. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

#### **7. Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙ»**, имеющее ИНН 3918505184, КПП 391801001, ОГРН 1143926001933, находящееся по адресу: 238530, Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Московская, 66, помещение XXI, почтовый адрес: 236022, г. Калининград, ул. Г. Димитрова, дом 51/2, р/с 407 0281 040 000 000 5326 в КБ «Энерготрансбанк» (АО) г. Калининград, к/с 30101810800000000701, БИК 042748701, т. 66-22-22, 76 76 32.

\_\_\_\_\_ **Генеральный директор ООО «СПЕЦСТРОЙ» Кухарев Л.Ю.**

**Участник долевого строительства:** гражданка РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, имеющая паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_ . Телефон: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

Жилой дом запроектирован трехсекционный из десяти этажей (включая цокольный этаж).

Жилой дом кирпичный, с наружным утеплением.

Перекрытия – плиты перекрытия, кровля согласно проекту.

Внутренняя отделка квартиры:

- окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты;
- стены – оштукатуренные;
- полы – цементная стяжка;
- входная дверь;
- разводка электропроводки;
- монтаж автономной отопительной системы;
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов;
- установка двухконтурного котла, газового счетчика;
- установка счетчиков воды, эл. энергии.

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙ»**, имеющее ИНН 3918505184, КПП 391801001, ОГРН 1143926001933, находящееся по адресу: 238530, Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Московская, 66, помещение XXI, почтовый адрес: 236022, г. Калининград, ул. Г. Димитрова, дом 51/2, р/с 407 0281 040 000 000 5326 в КБ «Энерготрансбанк» (АО) г. Калининград, к/с 30101810800000000701, БИК 042748701, т. 66-22-22, 76 76 32.

\_\_\_\_\_ **Генеральный директор ООО «СПЕЦСТРОЙ» Кухарев Л.Ю.**

**Участник долевого строительства:** гражданка РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, имеющая паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



от \_\_\_\_\_ 2016 года

\_\_-й этаж, \_\_ -я секция

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ Генеральный директор ООО «СПЕЦСТРОЙ» Кухарев Л.Ю.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )