

ПРОЕКТ

(с расположением и планировкой квартир 1-го этажа, могут вноситься изменения в связи с конкретным и согласованным порядком оплаты)
(Подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2016 N 304-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации")

Договор № _____ участия в долевом строительстве

г. Калининград

_____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Долевого Строительства», ОГРН 1133926046430, ИНН 3906311635, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Носкова Леонида Александровича, действующего на Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия ____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, именуемая (-ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- Разрешение на строительство №RU 39310000-462/2016 МО от 19.09.2016 г., выдано Администрацией Гурьевского городского округа;

- опубликованная в сети Интернет по ссылке <http://www.cds39.ru/company/doc/> в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) проектная декларация;

- свидетельство о государственной регистрации права от 21.09.2015 г. № 050010, Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2014 г., Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.11.2014 г., Заявление о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом, государственной регистрации законного владельца закладной № 39/001/007/2015-4672 от 31.03.2015 г.

1.3. **Объект долевого строительства - жилое помещение**, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **2-ого этапа строительства 36-ти квартирный жилой дом по ул. Клубная, д. 11а в п. Невское Гурьевского района Калининградской области, общей площадью по проекту 2 677,12 кв.м.** (далее – многоквартирный дом), строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, **на земельном участке площадью 5873 кв.м., с кадастровым**

номером 39:03:030209:70, расположенном по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, пос. Невское, ул. Клубная, д. 11, д. 11а.

Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на нежилые помещения многоквартирного дома, размер которой пропорционален размеру площади Объекта долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации и проектной декларации:

 -комнатная квартира, расположенная на () этаже трехэтажного многоквартирного жилого дома, общей площадью по проекту () кв.м., строительный номер квартиры ().

1.3.1. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией состоит из помещений со следующими характеристиками:

1.3.2. Характеристика объекта долевого строительства - «Расположение и планировка» указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Характеристика объекта долевого строительства «Техническое состояние» указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.4. Участник долевого строительства – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, утвержденная и размещенная в соответствии со ст.ст. 19, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, отраженная в документации по технической инвентаризации на подлежащее передаче Участнику долевого строительства жилое помещение многоквартирного дома, выполненной после окончания строительства соответствующей организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности.

1.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", иными законами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Регистрация настоящего Договора осуществляется до оплаты Цены договора.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – до 19 июля 2018 года.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

2.5. В случае правопреемства при реорганизации или ликвидации Участника долевого строительства его права и обязанности, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам) в установленном законом порядке в объеме, существующем на момент реорганизации (ликвидации) Участника.

2.6. Правопреемники уведомляют Застройщика о вступлении в Договор с приложением соответствующих документов.

2.7. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства или новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет __ (__) рублей.

3.2.1. 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 доходом Застройщика и остается в его распоряжении.

3.2.2. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком для целей, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4 настоящего Договора.

3.4. Цена Договора подлежит изменению в случае корректировки фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м. Оплата разницы в цене Договора осуществляется сторонами в течение 5 дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, но не ранее подписания передаточного акта на Объект долевого строительства.

3.4.1. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м по данным экспликации в документации по технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора.

3.4.2. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м по данным экспликации в документации по технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора.

3.5. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства Застройщику в безналичном порядке по реквизитам, указанным в п. 13 настоящего Договора в срок ____. Уплата цены Договора может осуществляться частями.

3.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в соответствии с действующим законодательством с даты выставления соответствующего счета начиная с момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства.

3.7. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность Участника долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Вносить изменения и опубликовать измененную проектную декларацию в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

4.1.5. После сдачи Объекта госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.6. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.9. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.10. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.11. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. До приема Объекта от Застройщика по передаточному акту Участник долевого строительства обязан совместно с другими дольщиками определиться со способом эксплуатации и управления (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (Объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в многоквартирном доме с целью обеспечения жизнедеятельности дома.

4.2.5. Немедленно письменно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельствах, влияющих на неисполнение Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.6. После подписания передаточного акта оплачивать все коммунальные и иные платежи по содержанию Объекта долевого строительства, независимо от фактического проживания в Объекте долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Участник долевого строительства после регистрации права собственности на вышеуказанную квартиру, обязуется в соответствии с положениями ст. 36, 44 ЖК РФ, ст. 51 ГК РФ не претендовать на долю в чердачном и/или мансардном помещении, а также даёт своё согласие на проведения реконструкции чердачного и/или мансардного помещения, после окончания строительства и сдачи многоквартирного дома по адресу: Калининградская область, Гурьевский район пос. Невское, ул. Клубная, д. 11, 11а в эксплуатацию.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 1 (одного) месяца с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в орган, осуществляющий 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.

5.2.3. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

5.3. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

5.4. Участник долевого строительства не вправе:

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства за Участником долевого строительства в соответствии с передаточным актом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАСТОРЖЕНИЕ И ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. За исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ, в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства в двукратном размере неустойку (пени) в сумме одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. В случае задержки Участником долевого строительства приема Объекта долевого строительства по передаточному акту на срок свыше 15 (пятнадцати) календарных дней, Участник долевого строительства обязан уплатить пени в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки подписания передаточного акта, начиная с первого дня просрочки.

6.6. Иные санкции за неисполнение сторонами обязательств настоящего договора налагаются в соответствии с действующим законодательством РФ

6.7. Не допускается до официальной передачи по передаточному акту Объекта долевого строительства и последующей регистрации Объекта долевого строительства за Участником долевого строительства перепланировка, переоборудование или иное изменение Объекта

долевого строительства, не соответствующее требованиям утвержденной проектной документации и условиям настоящего договора.

6.8. Расторжение настоящего Договора, а также односторонний отказ от исполнения настоящего Договора возможен на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, в соответствии с условиями действующего законодательства РФ.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и не менее чем за 30 дней до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства об окончании строительства многоквартирного дома. Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством РФ. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

8.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.3. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона N 214-ФЗ, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.4. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает передаточный акт, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Содержание передаточного акта должно соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

8.4.1. Совместно с передаточным актом Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

8.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней для подписания передаточный акт, или в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт.

8.6. В случае составления Застройщиком в одностороннем порядке передаточного акта, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства. Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.7. В случае составления Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

9.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

10.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

10.4. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на Объект при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на Объект государственная регистрация права собственности на такой Объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

10.5. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 1.3 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

10.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

10.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.8. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения соглашения или иного договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) в рамках заключенного с ООО «Региональная страховая компания» Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-149989/2016 от 01.12.2016 года.

10.9. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

10.10. Застройщик обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения о ООО «Региональная страховая компания» (далее - "Страховщик").

10.11. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

10.12. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

10.13. Страховым случаем являются неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

10.14. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.15. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет ___ (___) рублей.

10.16. Выплата страховой премии осуществляется единовременно в течение 5 (пяти) дней с момента выставления Страховщиком счета на оплату.

Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной Страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет (или в кассу) Страховщика.

10.17. Страховщик обязан направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участникам долевого строительства страхового возмещения.

10.18. Страховщик имеет право требования к Застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

10.19. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождают Страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства в течение семи рабочих дней.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия.

11.2 Срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами. При наступлении или прекращении названных обстоятельств Стороны Договора должны известить друг друга в письменной форме в десятидневный срок со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

12.3. 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.

12.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным/вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

12.7.1. Приложение № 1 – Расположение и планировка;

12.7.2. Приложение № 2 – Техническое состояние.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Долевого Строительства»

юридический адрес: 236019, г. Калининград, ул. Большая Окружная, д. 20,

ОГРН 1133926046430, ИНН/КПП 3906311635/390601001

Р/сч 40702810300000005154, в КБ «Энерготрансбанк» ОАО, БИК 042748701

К/сч 3010181080000000701

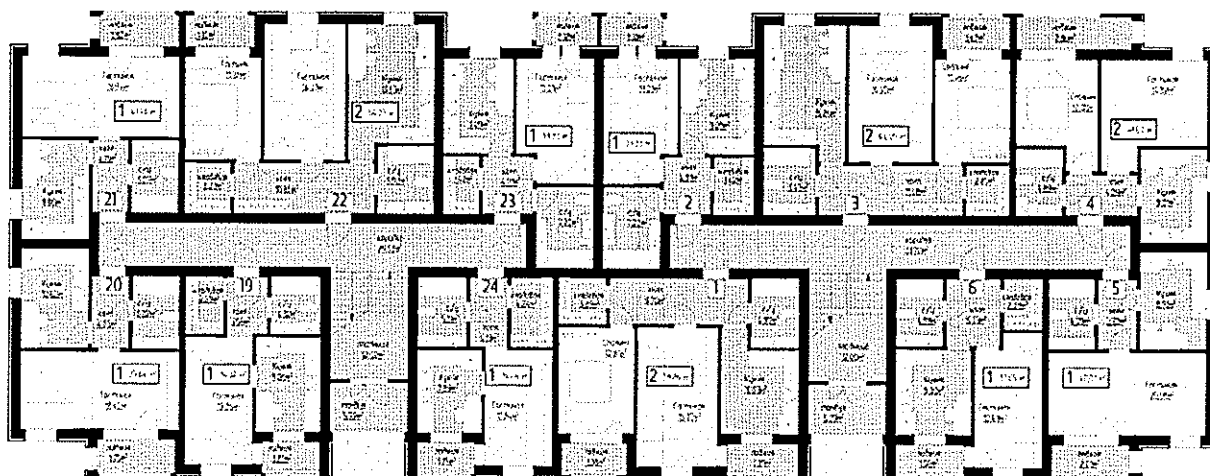
в лице Генерального директора **Носкова Леонида Александровича**, действующего на основании Устава.

_____ (_____)

Участник долевого строительства:

_____ (_____)

Приложение № 1 к Договору № __ участка в долевом строительстве от __ года.
Строительный номер квартиры – __ общей площадью по проекту __ кв.м; Этаж 1 (первый).



<p><u>Застройщик:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Центр Долевого Строительства» юридический адрес: 236019, г. Калининград, ул. Большая Окружная, д. 20, в лице Генерального директора Носкова Леонида Александровича.</p> <p>_____</p> <p>(_____)</p>	<p><u>Участник долевого строительства:</u></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(_____)</p>
--	---

Приложение № 2 к Договору № __ участия в долевом строительстве от __ года. Строительный номер квартиры – __, общей площадью по проекту __ кв.м; Этаж __ (__).

Наружные и внутренние стены и перегородки, перекрытия, лестничные марши и площадки, вентиляционные блоки, кровля, конструктивные элементы, внутренняя отделка, инженерные коммуникации и оборудование выполняются в соответствии с проектом и соответствуют следующим характеристикам:

Основные характеристики многоквартирного дома:

А) Наружные стены - керамический блок с утеплением, облицованы декоративной штукатуркой.

Б) Внутренние стены и перегородки – керамический блок, ячеичный блок и монолитные бетонные пояса.

В) Поэтажные перекрытия – железобетонные плиты и монолитные бетонные пояса.

Г) Класс энергоэффективности - нормальный «С».

Д) Сейсмостойкость – расчетная сейсмостойкость жилого дома соответствует сейсмичности площадки строительства до 7 баллов. Конструктивные решения жилого дома соответствуют требованиям расчетной сейсмичности земельного участка под домом. При этом, в следствии сейсмического воздействия за жилой дом допускаются остаточные деформации и повреждения, затрудняющие нормальную эксплуатацию при обеспечении безопасности людей и сохранности оборудования.

Внутренняя отделка объекта долевого строительства:

1. Оконные блоки, блоки остекления лоджий и (или) балконов – в соответствии с проектом.
2. Дверные блоки – входная с замком, металлическая, утепленная. Внутренние двери не установлены.
3. Стены и перегородки – штукатурка.
4. Потолки – заделка межплиточных швов.
5. Полы в комнатах, кухнях, прихожих – цементно-песчаная стяжка по слою с тепло – и звукоизоляцией.
6. Полы в санузлах – гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка.
7. Полы на лоджиях – цементно-песчаная стяжка.
8. Полы на лестничных площадках, на входах – цементно-песчаная стяжка, нескользящая керамическая плитка.

Отделка мест общего пользования:

1. Потолки на лестничных маршах и площадках – водоэмульсионная окраска
2. Стены на лестничных маршах и площадках – акриловая и водоэмульсионная окраска.

Инженерные коммуникации и оборудование:

1. Отопление – разводка в конструкции пола, радиаторы стальные.
2. Сантехоборудование – не установлено.
3. Стояки и разводка водоснабжения из труб ППР, счетчики воды в квартире.
4. Электроснабжение – согласно действующим нормам и проектной документацией, с приборами освещения в местах общего пользования, электропроводка в квартире с установкой электророзеток и выключателей, индивидуальных счетчиков в местах общего пользования ; без установки осветительных приборов в жилых комнатах, кухнях квартир.
5. Газоснабжение: турбокотел, разводка согласно проекта газоснабжения

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Долевого Строительства»

юридический адрес: 236019, г. Калининград, ул. Большая Окружная, д. 20,

ОГРН 1133926046430, ИНН/КПП 3906311635/390601001

Р/сч 40702810300000005154, в КБ «Энерготрансбанк» АО, БИК 042748701

К/сч 30101810800000000701

в лице Генерального директора **Носкова Леонида Александровича**, действующего на основании Устава.

_____ (_____)

Участник долевого строительства:

_____ (_____)