

## Д О Г О В О Р № \_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Чернышевского, д. 26Б

Двадцать третьего декабря две тысячи шестнадцатого года

г. Калининград

**Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Т»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ин) РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения – гор. \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ года кем: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированная(ый) по адресу: город \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. № \_\_, кв. № \_\_, именуемая(ый) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. Застройщик по настоящему договору обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, Калининградская обл., г.о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Чернышевского, д. 26Б, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:121328:52, площадью 7614 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов - многоквартирные жилые дома с этажностью 5-8 этажей (далее именуемый Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, который предусмотрен настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять переданный Застройщиком объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства (далее именуемого Квартира) по настоящему договору является 0 - комнатная Квартира, строительный № 0, проектной общей площадью 0 кв.м., расположенная на 0 этаже, в 0 секции в строящемся Жилом доме, указанном в п. 1.1. настоящего договора, а также доля в общем имуществе строящегося Жилого дома (далее Квартира). Состав общего имущества в строящемся Жилом доме определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Указанный в п. 1.1. настоящего договора адрес строящегося Жилого дома является строительным адресом. По окончании строительства Жилому дому будет присвоен почтовый адрес.

В целях толкования настоящего договора указанная проектная общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь вспомогательных помещений, а также площади балконов, лоджий, веранд, террас и антресолей. Проектная общая площадь Квартиры определяется на основании данных проектной документации, прошедшей экспертизу в соответствии с действующим законодательством РФ.

После окончания строительства Жилого дома и получения в установленном порядке Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на основании данных технической инвентаризации определяется фактическая общая площадь Квартиры.

Планировка и расположение Квартиры на этаже определяется Приложением № 1 к настоящему договору.

1.3. Строительство жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-323-2016 от 06 декабря 2016 года, выдано комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»;
- Договор Купли-продажи земельного участка № 000823 от 18.04.2012г., Решение собственника о разделе земельного участка от 23.07.2014г., Договор купли-продажи земельного участка от 10.11.2014г., Решение об объединении земельных участков от 30.01.2015г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.04.2015 года сделана запись регистрации № 39-39/001-39/001/007/2015-3046/1;
- Проектная декларация от 07 декабря 2016г., размещенная в сети интернет на сайте "[www.Ya39.ru](http://www.Ya39.ru)" 09.12.2016 года, с изменениями и дополнениями, оригинал хранится у Застройщика.

### 2. Обязательства и права сторон.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Построить Жилой дом, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в техническом состоянии, определенном Сторонами в Приложении № 2 к настоящему договору. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию – \_\_\_\_\_ года. Застройщик вправе построить и ввести в эксплуатацию Жилой дом досрочно.

В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный в настоящем договоре срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

При досрочном завершении строительства и вводе Жилого дома в эксплуатацию Застройщик вправе начать передачу Квартиры после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

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

соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

2.1.3. В течение двух месяцев после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию при условии полной оплаты передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи и предоставить пакет документов для оформления права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Расходы по сбору пакета документов и оформлению права собственности несет Участник долевого строительства.

2.1.4. В случае обнаружения дефектов в Квартире, произошедших по вине Застройщика в течение гарантийного срока, устранить их за свой счет, за исключением случаев переделки Квартиры или повреждения ее Участником долевого строительства. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двухсторонним актом. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, устанавливается пять лет при условии правильной ее эксплуатации и исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры при условии его правильной эксплуатации.

2.1.5. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилого помещения «Участнику долевого строительства» по договору обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, предусмотренного п. 15.2 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Генеральный Договор страхования №280001/16/00400/390201 от 15 декабря 2016г., ООО Страхование общество «ВЕРНА» (регистрационный номер 3245), Лицензия на осуществление страхования СИ №3245 от 17.09.2015г., ИНН: 7723011286, КПП: 231001001, ОГРН: 1027700136265, адрес: 350015, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д.40, р/с: 40701810130000000104, к/с: 30101810100000000602, в Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк, БИК: 040349602.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Уплатить Застройщику денежные средства для строительства Квартиры в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек, в порядке и сроки, определенные настоящим договором.

2.2.2. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в двухнедельный срок со дня подписания настоящего договора.

2.2.3. В течение десяти рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о вводе в эксплуатацию жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, принять Квартиру по акту приема-передачи.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания акта приема – передачи Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом Квартира считается переданной Участнику долевого строительства, и к нему переходит риск ее случайной гибели или повреждения. Кроме того, у Участника долевого строительства возникает обязанность по содержанию Квартиры и оплате всех коммунальных платежей с момента составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

2.2.4. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в месячный срок со дня принятия Квартиры по акту приема-передачи.

2.2.5. Нести расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры после подписания Сторонами документа о передаче Квартиры в собственность Участника долевого строительства. Заключить договор с организацией, осуществляющей сервисное обслуживание газового котла и иного инженерного оборудования (при необходимости), при подписании акта приема-передачи Квартиры.

2.2.6. Оплачивать расходы по водо-, газо-, электроснабжению Квартиры в соответствии с показаниями измерительных приборов (счетчиков) с момента ее принятия по акту приема-передачи.

2.2.7. Возместить расходы (предоплату) по оплате за газ, произведенные Застройщиком при заключении договора с газоснабжающей организацией. Возмещение расходов производится единовременным платежом в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

2.2.8. Нести ответственность за сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования, а также расходы по содержанию Квартиры, включая оплату коммунальных услуг, с момента принятия Квартиры.

2.2.9. Эксплуатировать Квартиру в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию без согласования с Участником долевого строительства, при условии, что такие изменения вносятся в установленном действующим Законодательством РФ, порядке и не ухудшают заявленный уровень потребительских качеств объекта долевого строительства, предусмотренный Приложением № 2 к настоящему договору, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на Жилой дом, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование.

### 3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Общая стоимость строительства Квартиры по настоящему договору определяется как сумма денежных средств, расходуемых Застройщиком на строительство Квартиры, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5%. В случае, если фактические расходы Застройщика окажутся менее предусмотренных настоящим договором, сэкономленные денежные средства признаются Сторонами вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

3.2. Общая стоимость строительства 0 - комнатной Квартиры Участника долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, из расчёта стоимости строительства одного квадратного метра проектной общей площади 0 - комнатной Квартиры, составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

3.3. Участник долевого строительства оплачивает общую стоимость строительства Квартиры, в размере, установленном п.3.2. настоящего договора, **путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, либо любым другим, не запрещённым действующим законодательством РФ, способом**, в следующие сроки:

- первый взнос в сумме, составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, Участник долевого строительства вносит в течение десяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области;

- второй взнос в сумме, составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, Участник долевого строительства вносит в срок до \_\_\_\_\_ года;

3.4. Участник долевого строительства вправе оплатить стоимость строительства Квартиры досрочно.

3.5. Фактическая общая площадь Квартиры определяется после уточненных замеров площадей, произведенных кадастровым инженером и указывается в техническом плане на Жилой дом. В случае выявления разницы между фактической общей площадью Квартиры и проектной общей площадью Квартиры, Стороны действуют в следующем порядке: при увеличении площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, при уточненных замерах более чем на один метр, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры (свыше одного метра) по стоимости, установленной в п. 3.2. настоящего договора, в течение 3 (трех) банковских дней со дня получения сообщения от Застройщика. В случае уменьшения площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, при уточненных замерах более чем на один метр, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства денежные средства за излишне оплаченные (свыше одного метра) квадратные метры по стоимости, установленной в п. 3.2. настоящего договора, в течение 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства. Увеличение или уменьшение площади Квартиры при уточненных замерах на один метр и менее не учитывается при взаиморасчетах Сторон. Окончательный расчет производится до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

3.6. В общую стоимость строительства Квартиры не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к настоящему договору, расходы на получение нотариального согласия супруги(а) Участника долевого строительства на заключение, регистрацию и уступку прав требования, настоящего Договора, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, расходы по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а так же расходы на изготовление технического описания Квартиры, проведение кадастровых работ по государственному кадастровому учету и изготовление кадастрового паспорта на Квартиру.

### 4. Срок действия договора.

4.1. Обязательства Сторон по настоящему договору прекращаются после подписания Сторонами акта приема-передачи при условии получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и уплатой Участником долевого строительства стоимости строительства Квартиры, а также иных расходов, предусмотренных настоящим договором, в полном объеме.

4.2. Договор может быть расторгнут по обоюдному соглашению Сторон. В случае расторжения Сторонами договора Застройщик в трехмесячный срок возвращает Участнику долевого строительства, полученные от него денежные средства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате стоимости строительства Квартиры Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в соответствии с действующим законодательством. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные от него денежные средства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

### 5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, виновная сторона несет ответственность за ущерб, причиненный другой стороне, в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством.

5.2. Уплата пени и штрафов не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему договору.

5.3. Застройщик освобождается от ответственности, если неисполнение обязательств по договору произошло из-за форс-мажорных обстоятельств или по вине Участника долевого строительства. К форс-мажорным обстоятельствам относятся стихийные явления: землетрясение, наводнение и т.д.; обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д.; запретительные меры

государственных органов: объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли; препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору.

5.4. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию является свидетельством качества Квартиры, соответствия её проекту, строительно-техническим нормам и правилам.

#### **6. Дополнительные условия.**

6.1. После подписания Сторонами настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях теряют силу.

6.2. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Застройщик гарантирует, что Квартира Участника долевого строительства в строящемся Жилом доме свободна от обязательств перед третьими лицами.

6.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора земельный участок, на котором строится Жилой дом, находится в залоге у Участника долевого строительства.

Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в том числе его раздел на условиях, определяемых Застройщиком, утверждение схемы раздела земельного участка, постановку на государственный кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности на земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, в связи с его разделом, государственную регистрацию прав на вновь образованные земельные участки, государственную регистрацию перехода права на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, и внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений).

6.5. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается в порядке, установленном действующим законодательством, с предварительного согласия Застройщика. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации договора.

6.6. Дополнительные строительные работы в Квартире, сверх предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, 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, или привлекаемым Застройщиком лицом. При расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации не подлежат.

6.7. Споры, неурегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции.

6.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.9. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

#### **7. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон.**

**Застройщик** – ООО «Виктория Т», 236022, г. Калининград, ул. Чернышевского, д. 24, ИНН: 3904023060, КПП: 390601001, ОГРН: 1023900600327, р/с.: **40702810120020102076** в Калининградском отделении № 8626 ПАО Сбербанк России, к/с.: 30101810100000000634, БИК: 042748634, тел.: (4012) 955-085, e-mail: tori@kanet.ru.

**Участник долевого строительства** – \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ рождения, место рождения – гор. \_\_\_\_\_, паспорт № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ года, кем \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрированная(ый) по адресу: город \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. № \_\_, кв. № \_\_.

#### **8. Подписи сторон:**

**от лица Застройщика:**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

**от лица Участника долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

## Приложение № 2

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Чернышевского, д. 26Б  
№ \_\_\_\_\_ от 23.12.2016 г.

### Уровень потребительских качеств

жилых помещений жилого дома по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского 26Б  
(Квартира строительный № \_\_, секция № \_\_, этаж № \_\_)

<b>1. Конструктивные элементы:</b>	<b>- в соответствии с проектом</b>
- фундаменты, наружные стены, перекрытия, лестничные марши и площадки, входные группы, кровля, лифтовые шахты	- в соответствии с проектом
<b>2. Наружная отделка</b>	<b>- в соответствии с проектом</b>
- наружные стены	- из керамического крупноформатного камня с утеплением и декоративной штукатуркой
<b>3. Внутренняя отделка:</b>	<b>- в соответствии с проектом</b>
- оконные блоки	- из ПВХ профиля с одинарным стеклопакетом
- остекление лоджий	- из ПВХ профиля с одинарным стеклопакетом
- двери входные	- металлические с замком
- двери внутренние	- не устанавливаются
- внутренние перегородки	- пазогребневые гипсовые блоки с затиркой швов
- межквартирные перегородки	- газосиликатные блоки, штукатурка цементно-известковым раствором
- полы в санузлах	- гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка
- полы в жилых комнатах и лоджиях	- цементно-песчаная стяжка с устройством звукоизоляции из пенополистерола
- потолки	бетонные
- полы мест общего пользования этажа, лестничной клетки, лифтового холла	- цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка
<b>4. Инженерные коммуникации и оборудование:</b>	<b>- в соответствии с проектом</b>
- теплоснабжение и горячее водоснабжение	- от индивидуального газового котла, с установкой газового счетчика
- отопление	- разводка из полипропиленовых труб в конструкции пола, стальные панельные радиаторы
- водоснабжение	- центральное, стояки и разводка из полипропиленовых труб, счетчик холодной воды на отводе от стояка в квартире
- хозяйственно-бытовая канализация	- в центральную сеть, стояки из труб ПВХ, без разводки до мест установки сантехнического оборудования, без установки сантехнического оборудования.
- электроснабжение	- согласно действующим нормам на основании проекта, с приборами освещения в местах общего пользования, скрытая электропроводка по всем помещениям с установкой индивидуальных счетчиков и УЗО
- противопожарные мероприятия, мероприятия пожаротушения и дымоудаления	- в соответствии с проектом
- вентиляция сан/узла	- приточно-вытяжная с естественным побуждением
- телефонизация, телевидение, интернет	- до этажного щита выполняется оператором связи за счет своих средств, от этажного щита до административного помещения выполняется оператором связи по отдельному договору с собственником
- домофон	- в соответствии с проектом
<b>5. Благоустройство</b>	<b>- в соответствии с проектом</b>

### Подписи сторон:

<b>от лица Застройщика:</b>	<b>от лица Участника долевого строительства:</b>
_____	_____
(подпись)	(подпись)
_____	_____
(Ф.И.О.)	(Ф.И.О.)

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Чернышевского, д. 26Б  
№ \_\_\_\_\_ от 23.12.2016 г.

**Планировка и расположение Квартиры на этаже**  
(Квартира строительный № \_\_, секция № \_\_, этаж № \_\_)

**Подписи сторон:**

**от лица Застройщика:**

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

**от лица Участника долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)