

УТВЕРЖДАЮ

Горчаков С.В.

2017г.

Шаблон ДДУ 100% ОПЛАТА

ДОГОВОР №1-___-___-ОК

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (№1 по ГП) по адресу:

Российская Федерация, Калининградская область, городской округ «Город Калининград» город Калининград,
улица Олега Кошевого, дом 30

г. Калининград

«___» _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Престиж», именуемое далее «Застройщик» зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области 05 мая 2010 года, ОГРН 1103925013576, ИНН 3904612002, КПП 390601001, юридический адрес и фактический адрес: Россия, 236023, Калининградская область, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93Б, в лице **уполномоченного представителя Самсоновой Ольги Сергеевны**, действующей на основании Доверенности от 08.08.2016г., удостоверенной Свистельниковым Константином Дмитриевичем, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа – Санкт – Петербург Мерзляковой Анны Леонидовны, зарегистрированной в реестре за №1-9858, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (ая) по адресу: _____, ул. _____, дом _____, кв. _____, именуемый (ая) далее «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом в составе комплексной жилой застройки, по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, городской округ «Город Калининград» город Калининград, улица Олега Кошевого, дом 30, далее именуемый «Объект», и, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевого взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - **__-х комнатная** квартира, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь _ кв.м., общая приведенная площадь жилого помещения: _ кв.м., площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение №1 к Договору), месторасположение квартиры: этаж _ , секция _ , условный номер (индекс). Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении №1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте используются понятия:

Общая площадь - определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий, террас.

Общая приведенная площадь квартиры – определяется как сумма общей площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Общая приведенная площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, балконов и террас – 0,3, и именуется далее «**площадь квартиры**». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте, возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган»).

1.4. Квартира передается Дольщику с отделкой и оборудованием согласно Приложению №2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- разрешение на строительство №39-RU39301000-339-2016 от 09.12.2016г.;

- документы на земельный участок - Общество с ограниченной ответственностью «Престиж» является Застройщиком Объекта на основании Договора купли-продажи земельного участка от 11.08.2016г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 29.08.2016 года за №39-39/001-39/001/046/2016-3640/2., что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав.

- генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение ил ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №35-1588001Г/2016 от 13.12.2016г.

Кадастровый номер земельного участка **39:15:000000:8886**.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление либо иным способом уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Дольщику по акту приема-передачи квартиру в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

2.1.7. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.8. Вправе внести в Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом, они будут отвечать требованиям проектной документации.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Оплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной регистрационной службы и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке. В противном случае договор считается незаключенным (п.8.1 Договора).

2.2.8. Лично или через представителя произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить помещение правами третьих лиц. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, при этом Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об уступке права требования в течение одной недели с момента регистрации уступки права требования с приложением следующих документов: Соглашения о переуступке, копии паспортных данных и контактных данных нового дольщика.

2.2.10. К моменту регистрации настоящего Договора представить Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области установленного образца.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи не позднее 31 марта 2020 года, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи, в течение 2-х дней после получения

Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.3.1. настоящего Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашения.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, газа, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения. Вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с УК после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта УК, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия УК и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить УК необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

4.3. Стороны признают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:
- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора, подлежащая внесению Дольщиком Застройщику, составляет _____ (_____) **рублей**. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг застройщика.

5.2. Дольщик обязан оплатить цену договора в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

Дольщик вправе уплатить цену договора до установленного срока оплаты. В любом случае внесение цены договоре осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Платежи производятся в безналичном порядке на банковские реквизиты Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «Престиж», ИНН 3904612002, КПП 390601001, расчетный счет №40702810920010000582 в Калининградском отделении №8626 ПАО Сбербанк, БИК 042748634, корр. счет №3010181010000000634.

Комиссию банка за перечисление цены договора на расчетный счет Застройщика Дольщик уплачивает самостоятельно и за свой счет.

5.3. В соответствии с условиями реализации Объекта, Застройщик предоставил Дольщику скидку в размере 10% от заявленной в рекламных кампаниях и Приказах о продажах Застройщика цены Объекта, при условии единовременной (100% - ой оплаты) цены Договора. Единовременная оплата подразумевает под собой 100%-ю оплату цены договора в течение максимум 5-ти банковских дней с даты государственной регистрации Договора. При оплате цены договора в срок, превышающий 5-ть банковских дней, цена Договора, указанная в п.5.1. подлежит корректировке, путем перерасчета размера скидки, предоставленной Дольщику перед подписанием Договора, при этом скидка распространяется только на сумму фактически внесенных денежных средств, уплаченных до истечения 5-ти дней с момента государственной регистрации договора. В этом случае Застройщик составляет Дополнительное соглашение к Договору об изменении цены Договора, при этом Дольщик не вправе отказаться от подписания такого соглашения. В случае отказа Дольщика от перерасчета цены Договора, по основаниям, указанным в данном пункте, и в случае просрочки платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор. В этом случае Застройщик возвращает Дольщику внесенные им Застройщику в счёт оплаты цены договора в рублях денежные средства, подтвержденные платёжными документами, за вычетом неустойки, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 % от суммы фактически внесенных Дольщиком денежных средств в рублях, а также неустоек, начисленных по иным основаниям, если соответствующие требования выдвигались Застройщиком, но не менее суммы эквивалентной 4,5% от стоимости квартиры.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченным органом, ее площадь (площадь всех частей квартиры, в том числе площади балконов и лоджий) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 3 (Три) %, но не менее, чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, до подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров кадастрового инженера, при этом стоимость 1 кв. м. квартиры не учитывается и доплате (выплате) не подлежит.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления цены договора, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. При этом цена договора на строительство 1 м2 не является стоимостью строительства 1 м2 общей площади Объекта или Квартиры и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

5.5. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных со строительством Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.6. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

5.7. Цена договора, установленная п. 5.1. настоящего договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пунктов 5.3. 5.4. настоящего Договора.

Внешние инженерные сети и коммуникации дома, созданные на средства Дольщика, подлежат передаче Застройщиком специализированным эксплуатирующим организациям, в установленном законом порядке.

5.8. При недостатке вложенных денежных средств на строительство, расходы по строительству, относятся на Застройщика. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п.3.1.) Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п.7.6., 7.7., 7.8., 7.9. или зачисления указанных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёма, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.7. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору: страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ФЗ №214-ФЗ.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и при достижении договоренности обеих сторон по всем условиям расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок, указанный в п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п.4.5. настоящего Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;
- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору (просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца).

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по оплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.1. Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня расторжения Договора за

вычетом суммы, являющейся компенсацией за услуги, оказанные Застройщиком в период действия настоящего Договора в размере 10% от фактически выплаченных денежных средств, но не менее 4,5% от цены договора. Проценты за пользование денежными средствами Дольщика не начисляются.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и при оплате Дольщиком государственной пошлины за государственную регистрацию.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, или не оплатит государственную пошлину за регистрацию в указанный срок и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в течение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.4. В процессе строительства многоквартирного жилого дома застройщиком планируется внесение изменений в проектную документацию, в части изменения планировок, количества и назначения нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже или подвале, не входящих в состав общего имущества, что не будет считаться существенным изменением проектной документации и размера объекта долевого строительства.

8.5. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде, подписания обеими Сторонами и государственной регистрации. Обязанность по оплате государственной пошлины за изменения и дополнения к Договору возлагается на Дольщика.

8.6. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящимся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

8.10. Дольщик дает свое согласие на изменение в процессе строительства объекта планировок, количества и назначения нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже или подвале и не входящих в состав общего имущества объекта.

8.11. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.12. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Общества, один экземпляр – для Дольщика и один экземпляр в отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Престиж»

Юридический и Почтовый адрес: 236023, г. Калининград, ул. Маршала Борзова, 93Б,

ИНН 3904612002 КПП 390601001

ОГРН 1103925013576

р/с 40702810920010000582 в Отделении № 8626 ПАО Сбербанк

к/счет 30101810100000000634

БИК 042748634

тел. (4012) 915-100

Уполномоченный представитель

М.П.

_____ Самсонова О.С.

Дольщик:

Описание местоположения квартиры в Объекте:

**Многоквартирный жилой дом (д №1 по ГП) по адресу: Российская Федерация, Калининградская область,
городской округ «Город Калининград», город Калининград, улица Олега Кошевого, дом 30
секция 1, этаж 1, кв.2,**

ПЛАНИРОВКА

План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Указанные характеристики квартиры являются проектными. Окончательные характеристики квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

Подписи сторон:

Застройщик:

_____ (Самсонова О.С.)

Дольщик:

_____ (_____)

Основные характеристики Объекта

Вид - многоквартирный дом

Назначение - жилой

Количество этажей - 15

В т.ч. Количество подземных этажей - 1

Общая площадь* - 10 535,1 кв.м.

Материал наружных стен - керамический блок t=250 мм и монолитный железобетон t=250 мм. В теле стен из керамического блока расположены монолитные колонны t =250 и диафрагмы t = 250 мм.

Утепление стен пенополистиролом с расщечками из каменной ваты толщиной 100 мм.

Материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон

Класс энергоэффективности – А+

Класс сейсмостойкости - 6 баллов

*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

Характеристика передаваемой квартиры

Однокомнатная квартира №___ – расположенная в многоквартирном жилом доме по улице О. Кошевого д.30 в городе Калининграде Калининградской области, в ___ секции на ___ этаже.

Общая площадь – м. кв.

Приведенная площадь – м.кв.

Жилая площадь – м. кв.

Площадь кухни – м. кв.

Приведенная площадь балкона – м. кв.

Высота потолков – 2,70 м

Состояние квартиры: квартиры передаются без отделки, при этом в квартире:

- 1. Входная дверь** - установлена, металлическая типа ФОРПОСТ с фурнитурой
 - 2. Оконные заполнения** – многокамерный пластиковый профиль белого цвета с однокамерным стеклопакетом с селективным покрытием, установлены белые пластиковые подоконники, откосы оштукатурены. На окнах устанавливаются ручки Secustic с противозломными свойствами.
 - 3. Полы** – выполнена цементная стяжка по междуэтажной тепло- и звукоизоляции.
 - 4. Здание** – монолитно-каркасное железобетонное с заполнением из керамических блоков.
 - 5. Стены** – наружные и межквартирные стены, межкомнатные перегородки – из керамических блоков оштукатуренных гипсовой штукатуркой. В теле стен расположены монолитные железобетонные колонны и диафрагмы. Откосы межкомнатных дверных проемов не оштукатуриваются.
 - 6. Потолок** – монолитная железобетонная плита.
 - 7. Балкон** неостекленный, при этом: ограждение – металлическое высотой 1,2 м со стеклом, полы и плинтуса - керамическая плитка; стены и потолки – декоративная штукатурка с окраской в цвет фасада.
 - 8. Водоснабжение** – выполнены вводы холодной и горячей воды в квартиру, выполнены точки подключения (холодная и горячая вода) в помещении санузла и кухни. Разводка коллекторная от стояков, расположенных в этажном коридоре в специальной нише, выполнена скрыто в полу или кирпичной стене, или открыто по монолитной железобетонной стене. Горячее водоснабжение осуществляется от пристроенной автономной газовой котельной. Приборы учета холодной и горячей воды установлены в этажном коридоре в специальной нише.
 - 9. Водоотведение** – выполнен канализационный выпуск из квартиры. Разводка водоотведения выполняется открыто по стене.
 - 10. Санитарно-технические приборы:** не устанавливаются.
 - 11. Электроснабжение** - электропроводка по проекту, с установленными розетками, выключателями, квартирным электросчетком, счетчиком электроэнергии в этажном коридоре, звонком и кнопкой звонка. В квартирном коридоре установлен щиток с автоматами и УЗО. В помещении кухни установлена специальная розетка для подключения электроплиты. Электроплита не устанавливается. В помещении ванной комнаты предусмотрена розетка для подключения электрического полотенцесушителя. Полотенцесушитель не устанавливается.
 - 12. Теплоснабжение (Отопление)** – отопление квартиры осуществляется от пристроенной автономной газовой котельной. Выполнена коллекторная разводка труб теплоснабжения в полу и в стенах от стояков, расположенных в этажном коридоре в специальной нише; установлены стальные радиаторы с термостатическими головками. Индивидуальный квартирный теплосчетчик установлен в этажном коридоре в специальной нише.
 - 13. Связь (телевидение, телефонизация, интернет)** – до внутриквартирного коридора выполнен ввод кабеля UTP SE (8 жил) с возможностью подключения цифрового телевидения, телефона и интернета.
 - 14. Видеонаблюдение:** На первом этаже напротив лифтового холла и на придомовой территории установлена система видеонаблюдения с записью на видеорегистратор.
 - 15. Домофон:** Установлен аудиодомофон с двухсторонней связью «посетитель–жилец». В квартирном коридоре установлена переговорная трубка. В комплекте предоставляется один магнитный ключ, дополнительные магнитные ключи можно приобрести за отдельную плату.
 - 16. Межкомнатные двери** не устанавливаются.
 - 17. Кровля** – плоская рулонная.
- видеонаблюдения с записью на видеорегистратор.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

_____ (Самсонова О.С.)

_____ (_____)

График оплаты

№	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течение 5-ти банковских дней с даты государственной регистрации Договора за счет личных денежных средств	00 копеек (в т.ч. вознаграждение Общества за осуществление функций застройщика 000 (____) рублей 00 копеек.
	ИТОГО:	

График может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

1. Оплата цены договора производится не ранее даты государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

В случае оплаты цены договора ранее государственной регистрации договора, денежные средства будут возвращены Дольщику на реквизиты, указанные в договоре.

2. За перечисление каждой суммы взноса Дольщик самостоятельно уплачивает банку комиссию*.

Подписи сторон:

Застройщик:

_____ (Самсонова О.С.)

Дольщик:

_____ (_____)

* Суммы всех платежей по оплате цены Договора, указанные в Договорах участия в долевом строительстве, не включают в себя комиссию банка. Ваша обязанность уплатить комиссию банка за перечисление каждого платежа САМОСТОЯТЕЛЬНО!

Дополнительную информацию по возможным способам оплаты уточняйте у менеджера.