

ДОГОВОР

долевого участия № _____

« __ » _____ 2018 года

г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «АРТМАСТЕР», ИНН 3904043116, ОГРН 1033900800680, КПП 390601001, место нахождения г. Калининград, ул. Чекистов, дом 11, квартира 18, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство **Многоквартирного жилого дома № 1 по генплану, по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, улица Третьяковская, д. 19 А**, на земельном участке общей площадью **6081 кв.м., кадастровый номер 39:15:121030:128, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, улица Третьяковская – улица Старорусская**, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать в собственность Дольщику Объект долевого строительства (далее по тексту - «Квартира», а Дольщик обязуется оплатить обусловленную Договором стоимость Квартиры и принять Квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.
- 1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является - _____ **комнатная квартира (Дом № 1 по ГП, секция № 1) строительный № __, проектной площадью _____ (_____) кв. м., расположенная на _ этаже** (далее по тексту – «Квартира»).
- 1.3. При заключении настоящего Договора стороны согласовали документацию, отражающую местоположение Квартиры на местности (Приложение № 1 к Договору), планировку Квартиры (Приложение № 2 к Договору), коммуникации и характер отделки (Приложение № 3 к Договору), График внесения платежей (Приложение № 4 к Договору).
- 1.4. Срок ввода объекта в эксплуатацию – **IV квартал 2018 года.**
- 1.5. Площадь Квартиры и ее адрес, указанные в п.1.1,1.2 Договора, являются проектными и уточняются после получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.
- 1.6. Застройщик гарантирует, что он опубликовал в средствах массовой информации и/или разместил в сети Интернет проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.
- 1.7. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома № 1 по генплану на основании Разрешения на строительство 39-RU39301000-346-2016 от 09 декабря 2016 года выданного комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».
- 1.8. Земельный участок с кадастровым номером **39:15:121030:128** принадлежит Застройщику на праве собственности, номер и дата регистрации 39-39/001-39/001/033/2016-3320/1 от 02.06.2016 г. на основании:
 - 1.8.1. Договора купли-продажи земельного участка №001464 от 27.02.2015 года.;
 - 1.8.2. Решения о создании одного земельного участка от 19.05.2016 года.;
- 1.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения) Дольщику обеспечивается договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору согласно требований Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-

ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.10. Дольщик подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с текстом договора и всех приложений, проектной планировкой квартиры, проектной декларацией, с информацией о Застройщике и информацией о доме и Объекте долевого строительства, условиях страхования сведения о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость Квартиры составляет _____ (_____) рублей РФ.

2.2. В оплачиваемую площадь квартиры включается лоджия, балкон. Стороны согласовали учитывать площади лоджий, применяя понижающий коэффициент 0,5; площадь балконов, применяя понижающий коэффициент 0,3. Сумма вносимых средств, указанных в п.2.1., предусматривает выполнение строительных работ по Квартире в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

2.3. Дольщик оплачивает общую стоимость Квартиры, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора согласно Графику внесения платежей (Приложение № 4), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Если после ввода жилого дома в эксплуатацию фактическая площадь Квартиры, подтвержденная обмерами органа технической инвентаризации, будет отличаться от проектной площади, указанной в разделе 1 настоящего Договора, стороны произведут перерасчет цены Договора с учетом фактической площади Квартиры (включая площади балконов и лоджий с установленным коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно). Стоимость дополнительно оплачиваемых или возвращаемых квадратных метров при пересчете определяется исходя из цены _____ (_____ тысяч) рублей за 1 (один) кв.м. Окончательный расчет по настоящему договору производится до подписания Сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Срок передачи Квартиры Дольщику не позднее **09 февраля 2019 года**.

3.2. Срок передачи Квартиры может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.3. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части изменения срока передачи Квартиры. В случае неполучения ответа Дольщика в срок, указанный в предложении об изменении Договора, срок передачи Квартиры считается измененным.

3.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик направляет Дольщику письменное извещение о готовности Квартиры к передаче по Акту. Извещение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре.

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, после подписания Акта приема-передачи несёт Дольщик.

3.6. Дольщик обязуется в течение 7 (семи) дней после получения извещения о готовности Квартиры подписать Акт приема-передачи Квартиры и производить ее эксплуатацию за свой счёт.

3.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры, которым подтверждается полное исполнение Застройщиком обязательств по Договору долевого участия в строительстве. При этом риск случайной гибели

Квартиры признается перешедшим к Дольщикам со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

- 3.8.** Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче квартиры Дольщику. Дольщик не в праве отказаться от досрочной приемки квартиры.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Обязанности Дольщика:

- 4.1.** Произвести оплату цены Договора в размере и порядке, установленном сторонами, в соответствии с разделом 2 настоящего договора.
- 4.2.** Вносить Застройщику (на основании представленных последним расчетов или показаний приборов учета) плату за коммунальные услуги по квартире. Указанные платежи производятся Дольщиком до даты передачи дома на баланс эксплуатирующей организации.
- 4.3.** До оформления Квартиры в собственность не производить перепланировок, переоборудования Квартиры и входящих в ее состав помещений, не производить установку дополнительных радиаторов отопления, установку газовых отопительных котлов, изменения выполненных по проекту систем электро-, водо-, газо- и тепло-обеспечения. При нарушении данного обстоятельства Дольщик за свой счет восстанавливает до проектного варианта системы обеспечения Квартиры и жилого дома и оплачивает Застройщику штраф, в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.
- 4.4.** За свой счёт произвести оформление Квартиры в Калининградском филиале ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», осуществить постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

Обязанности Застройщика:

- 4.5.** Получить землеотвод, разработать и утвердить проектную документацию, произвести строительство и сдачу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1. Договора.
- 4.6.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.
- 4.7.** Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.
- 4.8.** Застройщик в течение гарантийного срока 5 (пяти) лет, после сдачи дома в эксплуатацию в случае обнаружения дефектов Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, обязуется устранить их за свой счет, за исключением случаев перепланировок и переоборудования Квартиры или повреждения Квартиры владельцами или третьими лицами. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двухсторонним актом. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта или иного документа о передаче Квартиры.
- 4.9.** Передать Квартиру по Акту приема – передачи в срок, предусмотренный настоящим Договором, соответствующей по качеству требованиям настоящего Договора, техническим нормам, проектной документации.
- 4.10.** Предоставить по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Квартиры.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1.** В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного приложением № 4 Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.2.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, неустойка уплачивается в двойном размере.
- 5.3.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) если:
 - 5.3.1.** Дольщик допустил просрочку внесения единовременного платежа более чем на 2 (два) месяца;
 - 5.3.2.** Дольщик допустил просрочку внесения периодических платежей более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочил внесение очередного платежа более чем на 2 (два) месяца.
- 5.4.** В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, Договор 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.
- 5.5.** Застройщик не несет ответственность за отказ в регистрации права собственности на квартиру Дольщика по причине произведенных Дольщиком, но не согласованных с Застройщиком перепланировок и изменений внутриквартирных помещений и сетей

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 6.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, сложные погодные условия, влияющие на качество строительства, подтвержденные справкой гидрометеорологического бюро, аварии, пожары, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, противоправные действия 3-х лиц, вступление в силу законодательных актов, правительственных постановлений и распоряжений правительственных органов, прямо или косвенно запрещающих указанные в договоре виды деятельности, препятствующих осуществлению сторонами своих функций по настоящему Договору и иных обстоятельств, независящих от волеизъявления сторон, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами.
- 6.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается в одностороннем порядке Застройщиком, соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, путем направления Дольщику письменного уведомления с указанием срока, на который продлевается строительство и сдача Объекта.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1.** Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области и действует до момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры и исполнения Дольщиком обязанности по оплате Договора.
- 7.2.** Все дополнения и изменения Договора возможны по соглашению сторон и выражаются в Дополнительных соглашениях, подписываемых обеими сторонами. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора с момента их государственной регистрации.
- 7.3.** Уступка Дольщика прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты ими цены Договора или с одновременным переводом прав и обязанностей по Договору в

порядке, установленном гражданским законодательством РФ. Уступка прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами Акта приема - передачи Квартиры. Договор уступки прав требования подлежит государственной регистрации.

- 7.4. Уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с письменного согласия Застройщика в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором. Застройщик вправе предлагать Дольщику лиц, которым могут быть уступлены права и переданы обязанности по настоящему Договору.
- 7.5. Застройщик вправе переуступить свои права требования и передать обязательства по настоящему Договору другому Застройщику с соблюдением всех требований Законодательства РФ в сфере долевого строительства. Дольщик дает свое предварительное согласие на перевод долга в соответствии с ч. 2 ст. 391 ГК РФ. Перевод считается состоявшимся в момент получения Дольщиком уведомления о передаче прав и обязанностей Застройщика.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Все изменения, предлагаемые Дольщику, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счёт Дольщика и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 8.2. Дольщик несет полную материальную ответственность за нанесение материального ущерба жилому дому, собственности других Дольщиков, который может возникнуть при производстве Дольщиком работ по перепланировке, переустройству и отделочных работах в Квартире.
- 8.3. Все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру передаются Дольщику, после исполнения им обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи Квартиры.
- 8.4. До оформления права собственности Дольщика на Квартиру любое обременение или передача прав Дольщика по настоящему Договору, произведённое без согласования с Застройщиком является недействительным.
- 8.5. Застройщик до ввода в эксплуатацию жилого дома вправе самостоятельно вносить изменения в проект строительства жилого дома в части, не касающейся Квартиры Дольщика, согласовав такие изменения в установленном порядке.
- 8.6. Целевое назначение встроенных и пристроенных помещений и строений и иных объектов в жилом доме и на придомовой территории, устанавливается проектной документацией строительства жилого дома.
- 8.7. Оплата цены Договора, в размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора, не устанавливает каких-либо прав Дольщика на пользование, эксплуатацию или владение автостоянками (стояночными машиноместами), встроенными и пристроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре и не относящимся к местам общего пользования. Участие в строительстве с целью последующего пользования стояночными местами, автостоянкой, встроенными, пристроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре, оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору и оплачиваются Дольщиком дополнительно.
- 8.8. При оплате цены Договора в размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора, Дольщик не приобретает каких-либо прав на пользование или владение встроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре и находящимися в собственности или закреплёнными на праве пользования за другими гражданами или юридическими лицами.
- 8.9. Споры, неурегулированные сторонами мирным путем рассматриваются: с гражданами - в районном суде по месту нахождения Застройщика; с юридическими лицами - в Арбитражном суде Калининградской области.

- 8.10.** Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим Договором. В случае расторжения договора по вине Дольщиков, Дольщики оплачивает Застройщику неустойку в размере 5% (пять процентов) от суммы Договора.
- 8.11.** Дольщик обязан известить Застройщика, о возникновении финансовых затруднений, делающих невозможным выполнение Дольщиком своих обязательств по оплате цены Договора. В указанном случае Договор расторгается либо Дольщики уступает свои права и обязанности по Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства.
- 8.12.** В случае расторжения настоящего Договора Дольщики не имеют права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Дольщикам, внесенные им по договору денежные средства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня расторжения договора.
- 8.13.** Дольщик дает свое согласие Застройщику на образование из земельного участка, расположенного по адресу: **Калининградская обл., г. Калининград, улица Третьяковская – улица Старорусская, общей площадью 6081 кв.м., кадастровый номер 39:15:121030:128**, используемого Застройщиком на основании права собственности, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельного участка, а также на межевание земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.
- 8.14.** Обеспечением исполнения обязательств Застройщика является залог земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего договора и создаваемый на этом участке многоквартирный жилой дом в соответствии со ст. 13 Закона РФ № 214–ФЗ от 30.12.2004г. с момента регистрации Договора.
- 8.15.** Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах с Приложением № 1, Приложением № 2, Приложением № 3, Приложением № 4 – по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «АРТМАСТЕР»
 ОГРН 1033900800680, ИНН 3904043116,
 КПП 390601001,
 236010, г. Калининград, ул. Чекистов,
 дом 11, квартира 18
 р/с 40702810500000004049
 к/с 30101810800000000701
 КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)
 БИК 042748701

ДОЛЬЩИК

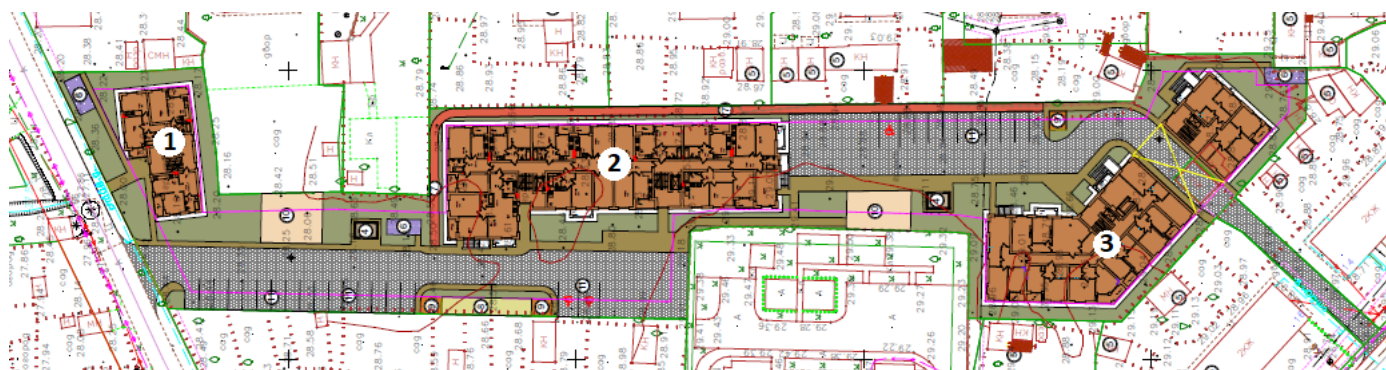
Контактный телефон: +7 ____ - _____
 e-mail:

_____/_____

Местоположение Квартиры на местности

Дом № 1, секция № 1

РАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА НА ПЛ



ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ / _____

_____ / _____

Планировка Квартиры
Квартира строительный № _

ПЛАНИРОВКА

ПЛАНИРОВКА

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____. _____ / _____

Коммуникации и характер отделки Квартиры

Указанная в п.2.1. Договора участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 2018 года сумма, включает в себя:

1. Внутренняя отделка – штукатурка стен.
2. Полы – цементно-песчаная стяжка.
3. На потолках заделаны швы.
4. Окна, балконные двери – стеклопакеты в металлопластиковом переплете.
5. Двери входные – металлические временные.
6. Теплоснабжение помещений – от двухконтурного газового котла. Нагревательные приборы – стальные радиаторы.
7. Вентиляция – приточно-вытяжная, с естественным побуждением.
8. Газоснабжение от существующего газопровода. Учет потребления расхода газа с помощью счетчика.
9. Водоснабжение от существующего городского водопровода, канализация – сброс сточных вод в существующую сеть канализации. Учет потребления расхода воды с помощью счетчика. Горячее водоснабжение – от двухконтурного газового котла.
10. Электроснабжение: электропроводка медная с двойной изоляцией и заземлением, розетки и выключатели. Учет потребления электроэнергии с помощью счетчика.
11. Телефонизация – от существующей городской телефонной сети.

Все остальные работы выполняются Дольщиком самостоятельно.

Дольщик самостоятельно заключает договоры газо-, водо-, электроснабжения, а также оплачивает услуги специализированных организаций по выделению телефонных номеров, радио- и телетрансляции.

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

Крайс А.Э. _____

Бобров С.В. _____

График внесения платежей

1. Общая стоимость Квартиры составляет _____
(_____) рублей РФ.
2. _____ (_____ -) рублей РФ оплачивается Дольщиком в течение 3 (трёх) рабочих дней после прохождения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области.

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____/ _____

_____/ _____