

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

город Калининград

\_\_\_\_\\_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Раушен Парк»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Фогель Эдмунта Вольдемаровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: **Российская Федерация, Калининградская область, город Светлогорск, пер. Сибирский, 4**, именуемый в дальнейшем «**Объект**» и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Дольщику его долю в виде, входящей в состав **Объекта**, согласно Разрешения на строительство Объекта, жилое помещение (Квартира) со строительным номером 48 (сорок восемь), расположенная на 4 (четвертом) этаже Объекта, проектной общей площадью 00,00 (**площадь прописью**) кв.м. без учета площади холодных помещений, общей проектной площадью с холодными помещениями с применением понижающих коэффициентов 00,0 (**прописью**) кв.м., (далее по тексту «**Объект долевого строительства**», жилое помещение (квартира)), а Дольщик, в свою очередь, обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Описание жилого помещения (квартиры) указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

Характеристики многоквартирного жилого дома указаны в Приложение № 2 к настоящему договору.

Основные характеристики и местоположение помещения (квартиры) указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

График платежей указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

**1.2.** Общество с ограниченной ответственностью «Раушен Парк» является Застройщиком объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора на основании следующих документов:

**1.2.1.** Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта площадью 3 600 (три тысячи шестьсот) кв.м., кадастровый номер земельного участка 39:17:020009:20, категория земель: земли населенных пунктов – среднеэтажная жилая застройка, принадлежит ООО «Раушен Парк» на праве Договора аренды земельного участка от 02 декабря 2003 года № 02-0106/2003 и Соглашением о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 02 декабря 2003 года № 02-0106/2003.

**1.2.2.** Разрешения на строительство Объекта № 39-518000-001-2017, выданного Администрацией муниципального образования «Светлогорский район» от 10 января 2017 года со сроком действия до 10 января 2019 года.

**1.2.3.** С проектной декларацией по строительству многоквартирного жилого дома по строительному адресу: **Российская Федерация, Калининградская область, г. Светлогорск, пер. Сибирский, 4**, можно ознакомиться на сайте <http://raushenpark.ru>. Информация на сайте размещена 17 августа 2018 года.

**1.3.** Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в

размере площади Объекта долевого строительства, организовать строительство Объекта, производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних и внутренних инженерных сетей, и иных, необходимых объектов, инженерной инфраструктуры, а также, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти города Калининграда, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в собственность города Калининграда, в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных, эксплуатирующих предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. 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 в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Объекта, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

Стороны также признают, что денежные средства в фиксированной сумме, установленной в соответствии с п.5.1. настоящего Договора, составляет оплату услуг Застройщика по организации строительства Объекта долевого строительства.

При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

## **2. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**

**2.1.** Застройщик планирует завершить строительство Объекта и получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее 10 января 2019 года.

**2.2.** В соответствии с п.п. 2 ч. 4 ст. 4, ч. 3 ст. 8 Закона РФ №214-ФЗ от 30.12.04 г., статьями 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать для приемки Дольщику Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи, подписанному со стороны Застройщика, в течение 06 (шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства,

которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязан принять Объект долевого строительства до указанной даты, в любое время после фактического завершения строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при условии соблюдения Застройщиком правил передачи Объекта долевого строительства, предусмотренных пунктами 2.3, 2.4, 2.5, 2.7 настоящего Договора. При этом, Стороны пришли к соглашению, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Дольщику до указанной даты не является досрочным исполнением Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства по смыслу части 3 статьи 8 Закона РФ №214-ФЗ от 31.12.2004 года, и не лишает Застройщика права на составление одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 2.7 настоящего договора.

**2.3.** Согласно п. 4 ст. 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёмки Объекта долевого строительства, принять их и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Объекта долевого строительства. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и готовности его к приёмке должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, посредством любого способа связи: по телефону, факсу, электронной почте. В случае, если Дольщик не прореагировал на подобное уведомление, Застройщик направляет ему сообщение заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Объекта долевого строительства может быть отправлено досрочно.

**2.4.** Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если до истечения указанного срока был подписан Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства, либо не позднее, чем за месяц до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора Дольщик получил сообщение о готовности Объекта долевого строительства к приёмке и необходимости принять Объект долевого строительства, но не явился для приёмки Объекта долевого строительства, а в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке был указан 7-мидневный срок для их приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

**2.5.** Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства, а при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – Акт о несоответствии).

При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи и не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства в течение 2-х дней после

устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 6.6 настоящего договора (изменяющего диспозитивные правила пункта 2 ст. 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ согласно праву их изменять, предоставленному указанной нормой). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и обратным уведомлением о вручении.

**2.6.** Дольщик вправе являться для приёмки Объектов в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Объекта долевого строительства по почте.

**2.7.** При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 2.3 настоящего договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 2.5 настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего договора в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

### **3. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА**

**3.1.** Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также Проектной Декларации и нормативным требованиям.

**3.2.** Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 1 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, газа, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, 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, и газ, вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с Управляющей компанией (либо индивидуально с собственниками Объектов долевого строительства) после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта Управляющей компании, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи объектов участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия Управляющей компании и за заключение (или незаключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами, в виду того, что Застройщик не имеет права создавать Управляющую компанию, а сделать это могут только собственники (будущие собственники) помещений Объекта. При этом Застройщик обязуется предоставить Управляющей компании необходимые сведения и документы для заключения Управляющей компанией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме

снабжения.

**3.3.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производится на основании обмера Объекта Калининградским филиалом АО «Ростехинентаризация – Федеральное БТИ».

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в пунктах 1.1. Договора, то Дольщик обязан, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты уведомления Застройщиком Дольщика об изменении площади в сторону увеличения, внести дополнительные денежные средства в качестве части долевого взноса, в размере, определяемом пунктом 5.1. Договора, исходя из стоимости квадратного метра площади квартиры.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в пунктах 1.1. Договора, то Застройщик обязан произвести перерасчет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком исходя из фактической площади передаваемого ему Застройщиком Объекта долевого строительства из расчета стоимости одного кв. м., с учетом понижающих коэффициентов, установленной в п. 5.1. Договора. Возврат излишне уплаченных Дольщиком денежных средств производится на основании письменного заявления Дольщика, направленного в адрес Застройщика, с обязательным указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств, либо с указанием даты выдачи излишне уплаченных денежных средств Дольщику из кассы Застройщика.

Перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из фактически предоставленной площади объекта не влечет за собой изменения в расчете денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**3.4.** Стороны признают, что если после определения фактической площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора, произведённого на основании обмера Объекта Калининградским филиалом АО «Ростехинентаризация – Федеральное БТИ», расхождение фактической и проектной площади объекта будет составлять менее 1 кв.м. (одного квадратного метра), стороны освобождаются от выплаты денежных средств за данную площадь.

**3.5.** Объект имеет встроенные нежилые помещения, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

Назначение нежилых помещений определяется Проектной Декларацией, упомянутой в пункте 1.2.4. настоящего договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию по правилам статьи 19 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Дольщиком по правилам статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений:

- смена конкретного лица-владельца помещения без изменения его назначения.

Дольщик уведомлен, что чердачные и подвальные помещения, технические этажи и техническое подполье (совместно именуемые «технические помещения») не являются общей собственностью собственников помещений строящегося объекта. В случае наличия инженерных коммуникаций в указанных технических помещениях, Застройщик обязуется при формировании (выделении) отдельных помещений обеспечить доступ к инженерным коммуникациям,

расположенным в таких технических помещениях.

Допускается, без согласования с Дольщиком, передача таких выделенных (сформированных) нежилых помещений в качестве отдельных объектов недвижимости по отдельному договору участия в долевом строительстве (инвестиционный договор) третьим лицам, либо Дольщикам.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

**3.6.** Состав общего имущества собственников помещений указывается в Проектной декларации на Объект. Допускается создание в Объекте, без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества), не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений, но будут иметь конкретное назначение, как то: помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом и верхних технических этажах Объекта (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего договора.

Допускается без согласования с Дольщиком передача встроенных нежилых помещений, входящих в состав общей собственности, в собственность сетевых специализированных организаций, но исключительно для использования таких помещений в технических целях – для размещения, обслуживающего Объект в целом соответствующего оборудования.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

**3.7.** Согласно пункту 5 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Объект долевого строительства на устранение недостатков качества Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (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, в том числе но не ограничиваясь, 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 электрощита без согласования с уполномоченными органами.

**3.8.** Согласно пункту 5.1. статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, в размере 3-х лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

## **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

**4.1.2.** По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

**4.1.3.** Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**4.1.4.** Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Объекта согласно условий настоящего договора, проектной документации, техническим регламентам и обычным требованиям, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

**4.1.5.** Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

**4.1.6.** При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.3. настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

**4.1.7.** Обеспечить, в установленном порядке, возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьёй 16 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

Дольщик после полной оплаты долевого взноса самостоятельно осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней необходимых документов), если иное не будет установлено отдельным соглашением сторон, за свой счёт вносит государственную пошлину за регистрацию права.

**4.1.8.** Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и нежилых помещений, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

### **4.2. Дольщик обязуется:**

**4.2.1.** Зарегистрировать договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию в течение 5 (пяти) дней с момента его подписания и внести свой долевым взносом в финансирование строительства Объекта в размере и в срок, установленный настоящим Договором.

**4.2.2.** Принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее

07 (семи) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Объекта долевого строительства, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время суток.

**4.2.3.** Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, даже после уплаты долевого взноса в полном объёме, согласно пункту 2 ст. 382 ГК РФ, а также без согласия Застройщика, не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта долевого строительства, до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

При этом Застройщик вправе отказать в выдаче согласия на передачу прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, если передача прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, препятствует исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему договору. Выдача Застройщиком согласия на передачу прав и/или обязанностей Дольщика по настоящему договору (замену стороны в настоящем договоре) в любом случае оформляется подписанием трёхстороннего соглашения о замене стороны в договоре, где участвуют Дольщик, лицо, которому передаются права и обязанности по Договору, и Застройщик. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, уплачивая государственную пошлину и неся иные расходы.

**4.2.4.** Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка в Объекте долевого строительства без согласования этих действий с Застройщиком, путём подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приёмки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи. При этом, такие соглашения подлежат государственной регистрации в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации Дополнительных соглашений обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт уплачивая государственную пошлину и неся иные расходы.

Дольщику также не рекомендуется производить указанные действия после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Дольщику в регистрации его права собственности на Объекты в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

**4.2.5.** Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приёма-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7 настоящего договора.

**4.2.6.** Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам законодательства РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания, энерго-, тепло- и



иных ресурсов с даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом, обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора, добровольно принимается на себя Дольщиком.

**4.2.7.** Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 4(четырёх) месяцев с даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

**4.2.8.** Застройщик настоятельно рекомендует Дольщику, в целях своевременного перевода инженерных систем Объекта долевого строительства в режим надлежащей постоянной эксплуатации, а также в целях обеспечения нормальной постоянной эксплуатации Объекта долевого строительства после его заселения на завершающем этапе строительства Объекта, принять участие в проводимом в заочной форме Учредительном собрании дольщиков по выбору органов управления.

Также в момент приёма Объекта долевого строительства Дольщиком по Акту приёма-передачи Дольщику следует оплатить управляющей компании предоплату за оказание услуг по управлению, эксплуатации и коммунальному обеспечению (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация) объекта долевого строительства за месячный период с целью скорейшего перевода Объекта на коммунальное обслуживание по постоянной схеме снабжения, а также оплатить единовременный взнос на организацию вывоза строительного мусора, образовавшегося при отделке Объектов долевого строительства участниками долевого строительства и охране Объекта.

4.2.9. Кадастровый паспорт и техническое описание Объекта Застройщиком Дольщику не предоставляются.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

**5.1.** Предварительная стоимость Объекта долевого строительства формируется исходя из стоимости одного квадратного метра в размере 00 000,00 (сумма прописью).

Итоговая общая стоимость Объекта долевого строительства на дату подписания настоящего Договора равна 0 000 000,00 (сумма прописью 00 копеек), в том числе услуги Застройщика – 00 000,00 (сумма прописью 00 копеек).

При определении стоимости Объекта долевого строительства учитывается общая площадь Объекта долевого строительства с входящей в его состав площадью холодных помещений, с учетом понижающих коэффициентов, применяемых к расчету площади холодных помещений.

**5.2.** Дольщик вносит указанную в п.5.1. Договора сумму в следующем порядке:

- **0 000 000,00 (сумма прописью)** в течение 05 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора долевого участия.

5.2.1. Днём платежа и днём исполнения обязательства по внесению Долевого взноса, при оплате путем безналичного перевода денежных средств, признаётся день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

**5.3.** Если площадь Объекта долевого строительства, с учетом изменения проектной документации либо по результатам замеров Калининградским филиалом АО «Ростехинвентаризация» будет изменена, то стоимость и сроки доплаты Дольщиком за излишнюю площадь или возврата Застройщиком излишне уплаченной Дольщиком суммы будет определена по правилам п. 3.3 Договора.

**5.4.** Причитающаяся Дольщику доля общей площади Объекта в размере площади

Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Объекта.

Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта стоимости из-за изменения площади Объекта долевого строительства по правилам пункта 5.5. настоящего Договора, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

**5.5.** Если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Объекте долевого строительства дополнительные работы по проекту Дольщика, размер долевого взноса будет подлежать увеличению по такому соглашению на сумму стоимости дополнительных работ. При этом такое соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

**5.6.** Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до исполнения обязательств по договору в полном объеме согласно ст. 12 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по договору в полном объеме Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства, указанные в разделе 2 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 2 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик будет обязан передать Дольщику Объект долевого строительства (т.е. заявить о готовности Объекта долевого строительства к приёмке с указанием времени и места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Объекта долевого строительства) в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

**5.7.** Дольщик не приобретает также долю в праве общей собственности на Объект до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 5.1 настоящего договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Объекта, Дольщик не вправе требовать предоставления ему иных Объектов долевого строительства в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им денежных средств в качестве долевого взноса, либо выдела ему в натуре части какого-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму. В указанном случае, отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса и, соответственно, срока передачи Объекта долевого строительства, либо путём расторжения настоящего Договора.

**5.8.** Просрочка внесения Дольщиком очередного платежа более чем на три месяца, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

**5.9.** В соответствии со ст. 12 ФЗ № 214-ФЗ, обязательства Дольщика по Договору будут считаться исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и своевременной приемки Дольщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

При этом Дольщик имеет право зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства только при полном исполнении своих обязательств по Договору.

**5.10.** В случае, если в соответствии с п.п.2.2. Договора Застройщик получит в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию досрочно, Дольщик обязуется осуществить оставшиеся платежи в оплату стоимости Объекта долевого строительства досрочно: в сроки, установленные Договором (раздел 2) и Законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (статья 8), для подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При просрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства Застройщик вправе

начислить Дольщику проценты за пользование чужими денежными средствами на неоплаченный остаток.

При просрочке оплаты Дольщиком свыше одного месяца, либо отказе от оплаты стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями п. 5.10 Застройщик, вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, с обязательным письменным уведомлением Дольщика за 10 календарных дней до даты расторжения.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты очередной части долевого взноса, а равно доплаты части долевого взноса по смыслу статьи 3.3. настоящего Договора, либо оплаты иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) предусмотренную законодательством РФ, за каждый день просрочки по фактическую дату исполнения Дольщиком своих обязательств.

**6.2.** Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных разделом 2 настоящего Договора.

**6.3.** Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Долевого взноса.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате долевого взноса, признаётся невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объёме.

**6.4.** За нарушение Дольщиком пункта 4.2.4 настоящего Договора Застройщик вправе потребовать, а Дольщик обязан незамедлительно выполнить такие требования, в том числе, но не ограничиваясь: уплаты штрафа в размере суммы долевого взноса по настоящему Договору, возмещения всех убытков, в частности, расходов на устранение протечек, дополнительных ремонтных работ, то есть устранения требований изложенных в претензиях третьих лиц, вызванных действиями (бездействиями) Дольщика.

**6.5.** Согласно праву, предоставленному пунктом 2 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие: в случае наличия каких-либо недостатков качества в Объекте долевого строительства, Дольщик вправе требовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик, вправе принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут, по требованию Дольщика, составить письменный протокол с указанием недостатков и сроками их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков, то немедленно после выполнения Застройщиком соответствующих требований, Дольщик будет обязан подписать Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства в течение 2-х дней, согласно пункту 2.5 настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.

**6.6.** В случае нарушения Дольщиком срока исполнения обязательства, указанного в пункте 4.2.7 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи

соответствующего требования (или иска), начисляемой на общую сумму долевого взноса за каждый день просрочки до момента подачи Дольщиком документов на регистрацию. Так же Застройщик вправе взыскать с Дольщика убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка, указанного в п. 1.2.2. настоящего Договора, на котором будет расположен вновь построенный Объект, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застройщика на участок по причине несвоевременной регистрации всеми дольщиками прав собственности на квартиры в Объекте.

**6.7.** Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Законом РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

## **7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

Дольщик самостоятельно регистрирует настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию в течение 5 (пяти) дней с момента его подписания.

**7.2** Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

**7.3.** Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по Договору) также подлежит государственной регистрации, права или\и обязанности по Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему Договору. До государственной регистрации сделки по замене стороны в настоящем Договоре, Застройщик обязан исполнять настоящий договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

**7.4.** Стороны имеют право по соглашению внести изменения в договор, в том числе в части изменения цены Договора, порядка оплаты стоимости доли - Объекта долевого строительства, если посчитают, что такое изменение соответствует интересам обеих Сторон. Изменения в договор вносятся Сторонами путем заключения дополнительного Соглашения, которое подлежит государственной регистрации.

**7.5.** Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

**7.6.** Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора по основаниям, описанным в пункте 5.8. настоящего договора, при условии соблюдения процедуры одностороннего расторжения договора.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора, Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента доставки корреспонденции, по смыслу статьи 8.8. настоящего договора,

Застройщик направляет Дольщику по почте, заказным письмом с описью вложения и

уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщику лично.

**7.7.** Настоящий Договор может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке, указанных в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

**7.8.** При расторжении настоящего договора, Застройщик будет обязан вернуть Дольщику оплаченные им по настоящему договору денежные средства, фактически внесенные Дольщиком в рублях РФ, подтвержденные платежными документами в течение десяти (10) банковских дней со дня расторжения договора, если только более длительные сроки не установлены в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика, на основании письменного требования Дольщика, либо, в случае заявления Дольщиком письменного требования, направленного в адрес Застройщика, возврат денежных средств производится на банковские реквизиты Дольщика, указанные в таком письменном требовании.

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, либо, если у Застройщика имеется касса, не сообщил о готовности и о дне готовности получения денежных средств наличными, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Дольщик в установленный выше срок не обратился к Застройщику и не подтвердит, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее следующего рабочего дня за днём возврата их на счёт Застройщика.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств Дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

Застройщик не несет ответственность за несвоевременный возврат денежных средств Дольщику, в случае уклонения либо бездействия со стороны Дольщика.**7.9.** В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.5 Договора, Застройщик в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты расторжения Договора, возвращает Дольщику внесённые им Застройщику, в счёт оплаты долевого взноса в рублях денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом неустойки, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 % от суммы фактически оплаченных Дольщиком денежных средств в рублях, а также неустоек, начисленных по иным основаниям, если соответствующие требования выдвигались Застройщиком, но не менее суммы эквивалентной 3% от стоимости Объекта долевого строительства.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

**7.10.** В иных случаях расторжения настоящего договора на основании одностороннего отказа Дольщика от его исполнения, Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 6 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**8.1.** Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие в период действия настоящего Договора, разрешаются Сторонами путём переговоров. Претензионный, досудебный порядок урегулирования споров является обязательным для сторон настоящего договора.

**8.2.** Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по местонахождению Сторон, указанным в настоящем Договоре.

**8.3.** Срок рассмотрения претензионного письма составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента доставки письменной корреспонденции.

**8.4.** При недостижении согласия путём переговоров споры разрешаются в судебном порядке, по месту нахождения Объекта долевого строительства.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** В силу статей 13-15 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ 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.

**9.2.** Все описанные в настоящем договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в договоре или в Законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

**9.3.** Правила выплаты Дольщику денежных средств, описанные в пункте 7.8 настоящего договора, распространяются на случаи выплаты Дольщику каких-либо сумм, не связанных с расторжением настоящего договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при перерасчёте долевого взноса, выплате штрафных санкций и т.п.). Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств местом исполнения такой обязанности, по умолчанию, является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщик не явился за получением денег в кассу Застройщика в указанный в договоре срок (либо, если срок специально не указан, в тридцатидневный срок), или не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Дольщика, указав реквизиты этого счёта, Застройщик вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате в течение 30 дней внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в г. Калининграде, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно.

**9.4.** Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не

обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

**9.5.** Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и прошли государственную регистрацию. Обязанность по оплате государственной пошлины за изменения и дополнения к Договору возлагается на Дольщика.

**9.6.** Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

**9.7.** Стороны подтверждают, что все реквизиты в статье 10 (десять) настоящего договора являются действительными, что они приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободны в определении любых, не противоречащих законодательству РФ условий соглашения, в правоспособности и дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, и не страдают заболеваниями (в том числе психическим расстройством), препятствующими осознавать суть подписываемого соглашения и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином состоянии, когда они не способны понимать значения своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обязательства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне не выгодных для себя условиях.

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 надлежаще. 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.

**9.8.** Сообщения влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой направлены (далее - адресат) по адресу указанному в настоящем договоре, если иной адрес для доставки письменной корреспонденции не согласован сторонами, с момента доставки данных сообщений указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Моментом доставки корреспонденции, если иное не оговорено в тексте настоящего договора, (письменных сообщений) считается: 1) дата, указанная в уведомлении о вручении письменной корреспонденции, направленной почтой; 2) дата, указанная на копии письменной корреспонденции (на документе, составленном в письменной форме) стороной-адресатом либо ее представителем при вручении документа лично под расписку; 3) дата отказа стороны-адресата от получения письменной корреспонденции, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи; 4) дата, на которую почтовая корреспонденция, направленная по почте заказным письмом с уведомлением по адресу стороны договора, указанному в договоре, не вручено адресату в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи информирует отправителя почтовой корреспонденции; 5) а так же в иных случаях свидетельствующих о неполучении корреспонденции стороной-адресатом в связи с бездействием адресата.

Следовательно, с момента доставки корреспонденции (письменных сообщений) стороне – адресату, по смыслу указанного выше, адресат считается надлежаще уведомленным, с такой даты доставки корреспонденции вступают в силу обстоятельства, которые наступили бы при получении корреспонденции адресатом.

**9.9.** Стороны гарантируют, что все необходимые разрешения и согласия (в том числе супруги/супруга), предусмотренные действующим законодательством для совершения настоящей сделки, ими получены. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом данное обязательство, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9.10.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства земельный участок, право аренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

**9.11.** Во всем остальном что не предусмотрено положениями настоящего Договора, стороны руководствуются положениями норм законодательства Российской Федерации.

**9.12.** Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

К настоящему Договору имеются Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

1. Описание жилого помещения (квартиры).
2. Характеристики многоквартирного жилого дома.
3. Основные характеристики и местоположение помещения (квартиры).
4. График платежей.

#### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<b>«Застройщик»:</b> ООО «Раушен Парк», 236010, город Калининград, проспект Мира, дом 136 литер Г, каб. 512А, ИНН/КПП 3906322450/390601001, Спец. р/с 40702810977000001728 в Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) к/с 30101810200000000704 БИК 044030704, тел. 35-04-11.	<b>«Дольщик»:</b>
<b>Генеральный директор</b>  <b>Фогель Э.В.</b>	  <b>Фамилия И.Н.</b>



**Описание жилого помещения (квартиры) № 48 (сорок восемь)**

**Состояние жилого помещения: помещения передаются без отделки, при этом в помещении:**

1. **Входная дверь** - установлена металлическая дверь.
2. **Оконные заполнения** – установлены белые металлопластиковые окна, энергосберегающие со стеклопакетами с 5-ти камерным профилем, откосы оштукатурены или выполнены из гипсокартона.
3. **Полы** – выполнена цементная стяжка по междуэтажной тепло-звуко- изоляции
4. **Стены** – внешние стены из газосиликатных блоков; перегородки внутри помещения из керамических блоков и силикатного кирпича, оштукатуренных известковым раствором, и пазогребневых гипсовых блоков.
5. **Потолок** – монолитный железобетонный.
6. **Водоснабжение** – выполнен ввод сантехнических труб холодной и горячей воды в помещение в санузел, установлен счетчик холодной воды.
7. **Водоотведение** – выполнен ввод канализационных труб в помещение (кухня и санузел). Отсутствуют сантехнические приборы (раковины, ванны, унитазы, смесители).
8. **Электроснабжение** – установлен счетчик индивидуального учета, выполнена разводка по помещению согласно СНиП с установкой розеток и выключателей.
9. **Теплоснабжение (Отопление)** – газовое, с установкой двухконтурного газового котла, с установкой радиаторов отопления.
11. **Межкомнатные двери** – не устанавливаются.
12. **Кровля** – скатная, стропильная, с покрытием металлической черепицей.
13. **Вентиляция** - естественная, приточно-вытяжная.

**Застройщик:**            **ООО «Раушен Парк»**  
\_\_\_\_\_ /Э.В. Фогель /

**Дольщик:**    **Фамилия И.Н.**  
\_\_\_\_\_ /И/Н Фамилия

**Приложение № 2**  
**к Договору долевого участия в строительстве**  
**№ 0 от 00 декабря 201\_ года**

**Характеристики многоквартирного жилого дома**

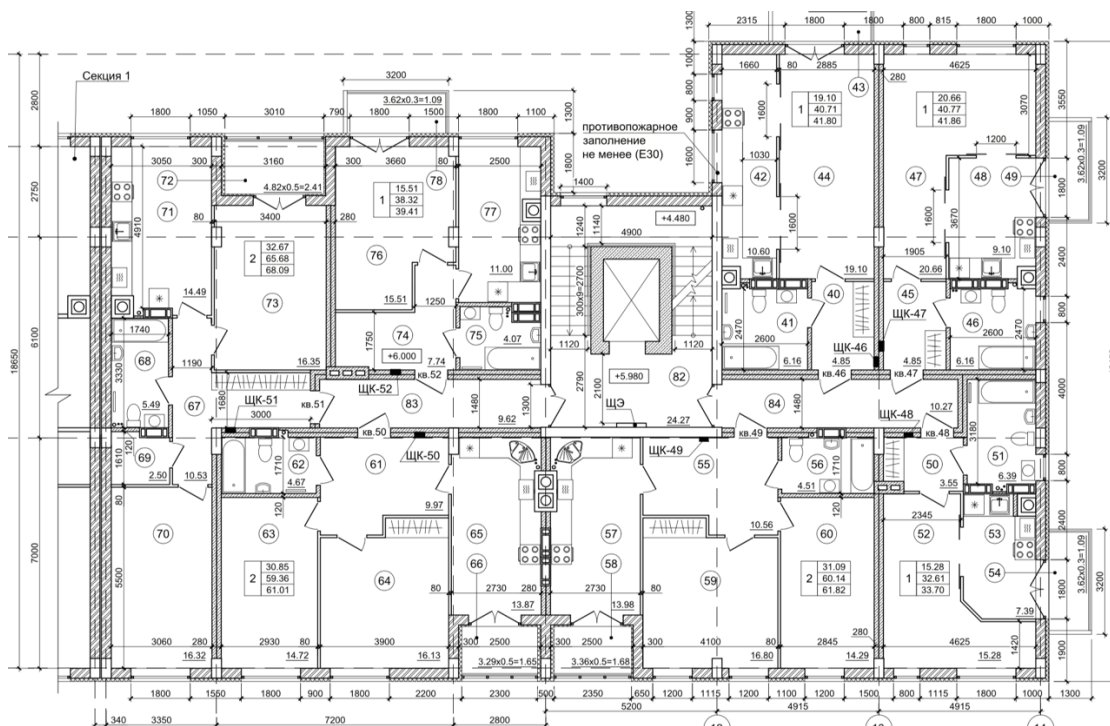
<b>№№ п/п</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>ХАРАКТЕРИСТИКА</b>
1	Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
2	Субъект Российской Федерации	Калининградская область
3	Вид населенного пункта	Город
4	Наименование населенного пункта	Светлогорск
5	Вид обозначения улицы	Переулок
6	Наименование улицы	Сибирский
7	Дом	4
8	Назначение объекта	Жилое
9	Минимальное количество этажей в объекте	7
10	Максимальное количество этажей в объекте	7
11	Общая площадь объекта, кв. м	6460.21
12	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
13	Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
14	Класс энергоэффективности	В (Высокий)
15	Сейсмостойкость	по карте А не менее 6 баллов
16	Сумма общей площади всех жилых помещений, кв. м	3761.56
17	Сумма общей площади всех нежилых помещений, кв. м	456.55
18	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений, кв. м	4218.11

**Застройщик:** ООО «Раушен Парк»      **Дольщик:** **Фамилия Имя Отчество**  
\_\_\_\_\_ /Э.В. Фогель /      \_\_\_\_\_ / **Фамилия И.И.**

**Приложение № 3**  
к Договору долевого участия в строительстве  
№ 0 от 00 декабря 201\_ года

**Основные характеристики и местоположение помещения (квартиры)**

**Квартира № 00 располагается: 1-я секция (подъезд) 0-й этаж**



№ помещения	НАИМЕНОВАНИЕ	Площадь помещения, м <sup>2</sup>
50	ПРИХОЖАЯ	3,55
51	СОВМЕЩЁННЫЙ САМУЗЕЛ	6,39
52	ЖИЛАЯ КОМНАТА	15,28
53	КУХНЯ	7,39
54	БАЛКОН	1,09
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ		15,28
ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ (БЕЗ УЧЁТА БАЛКОНА)		32,61
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ		33,70

**Застройщик:** ООО «Раушен Парк»      **Дольщик:** Фамилия Имя Отчество

\_\_\_\_\_ /Э.В. Фогель /

\_\_\_\_\_ / Фамилия И.Н./

**Приложение № 4**  
**к Договору долевого участия в строительстве**  
**№ 0 от 00 декабря 201\_ года**

**График платежей к договору долевого участия в строительстве**

Дольщик вносит указанную в п.5.1. Договора сумму в следующем порядке:

- **0 000 000,00 (сумма прописью)** в течение 05 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора долевого участия.

**Застройщик:**            **ООО «Раушен Парк»**            **Дольщик:**    **Фамилия Имя Отчество**

\_\_\_\_\_ /Э.В. Фогель /

\_\_\_\_\_ / **Фамилия И.Н.** /