

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Ресурс», ИНН 3904607740,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Дербуш Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, в браке \_\_\_\_\_, имеющая(ий) паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированная(ый) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом (далее – Дом) по строительному адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, д. 225 и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

**1.2.** Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства подтверждается следующими документами:

- Разрешением на строительство многоквартирного жилого дома №39-RU39301000-244-2018 от 29 июня 2018 года, выданным Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 09.02.2018г., о том, что земельный участок находится в собственности у Застройщика, на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости от 14.12.2017года.
- Проектной декларацией на строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, д. 225 опубликованной и размещенной в сети Интернет на сайте [www.регион-ресурс39.pф](http://www.регион-ресурс39.pф) 12 сентября 2018 года.

**1.3.** Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_ - **квартира со строительным номером №\_\_**, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_\_\_\_этаже строящегося Дома по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, д. 225 со следующими характеристиками:

**1.3.1.**

Номер	Кол-во комнат	Этаж	Строительные оси	Приведенная площадь лоджии (кв.м.)	Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, (кв.м.)

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным ему на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию Дома, после проведения технической инвентаризации жилых и нежилых помещений Дома уполномоченным на то органом технической инвентаризации, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

**1.3.2.** Доля в праве на общее имущество Дома. Состав общего имущества, подлежащего передаче в долевую собственность Участнику долевого строительства, определяется в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Доля в праве собственности на общее имущество в Доме, не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Описание Объекта долевого строительства соответствует проектной документации (рабочему проекту) Дома. При получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома вместо условной строительной нумерации устанавливается точный почтовый адрес квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства.

- 1.4. Технические характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, указаны в Приложении № 1 к Договору. План Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства, указан в Приложении № 2.
- 1.5. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора и подписываются Сторонами одновременно с Договором.
- 1.6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося Дома \_\_\_\_\_ года.
- 1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи – не позднее \_\_\_\_\_ года, в порядке, предусмотренном Договором.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Обязанности Застройщика:**

- 2.1.1. Осуществить качественно и в полном объеме строительство Дома в соответствии с разработанным, согласованным, утвержденным и прошедшим экспертизу проектом на строительство, в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, требованиями нормативных актов государственных местных органов власти.
- 2.1.2. Осуществить ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами. Датой ввода Дома в эксплуатацию, считается дата выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Дома.
- 2.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, свободным от прав третьих лиц, по акту приема-передачи, при условии полной оплаты в срок и порядке, предусмотренных Договором. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 2.1.4. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В этом случае изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.
- 2.1.5. Организовывать и осуществлять мероприятия, связанные со строительством Дома путем заключения необходимых договоров с третьими лицами, привлекаемыми Застройщиком к строительству без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, в том числе договоры: подряда, генподряда, поручения, комиссии, уступки прав требования, договоры приобретения строительных материалов, оборудования и конструкций для последующей передачи их для монтажа и использования подрядными организациями, осуществляющими непосредственно строительство и т.д.
- 2.1.6. Организовать мероприятия по техническому надзору за ходом организации и производства строительного-монтажных работ.
- 2.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям законодательства РФ.
- 2.1.8. Организовать привлечение других Участников долевого строительства для участия их в строительстве Дома без дополнительных согласований с Участником долевого строительства по Договору.
- 2.1.9. В установленном Законодательством РФ порядке, предоставить в регистрирующий орган все необходимые документы для государственной регистрации Договора, а после получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Дома передать все требуемые документы в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

### **2.2. Застройщик вправе:**

- 2.2.1. Закончить строительство Дома, ввести его в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства ранее срока, предусмотренного Договором, а Участник долевого строительства обязан в этом случае досрочно, в сроки, указанные Застройщиком в соответствующем уведомлении о досрочной передаче, принять Объект долевого строительства.
- 2.2.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства без обоснованных причин, в срок и порядке, предусмотренных Договором, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.
- 2.2.3. Застройщик имеет право самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства:
- совершать в процессе реализации Договора сделки с любыми лицами на условиях, определяемых Застройщиком, в том числе, но не ограничиваясь, договоры и сделки, связанные с производством необходимых строительного-монтажных работ на Объекте;
  - определять стоимость закупаемых строительных материалов, оборудования и конструкций;
  - определять направление, порядок и размер расходования полученных от Участника долевого строительства сумм, в том числе направлять их на погашение кредитов и/или займов, полученных для строительства Дома.
  - осуществлять расходование полученных от Участника долевого строительства денежных

средств в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором на цели, обеспечивающие строительство Дома, в том числе оплату услуг за размещение рекламы, получение различного рода консультаций, услуг, разработку (или приобретение) проектно-сметной документации и/или приобретение макетов, документов, информации и т.п., оказание юридических и бухгалтерских услуг.

### **2.3. Обязанности Участника долевого строительства:**

- 2.3.1.** Уплатить цену Объекта долевого строительства в размере и порядке, предусмотренных Договором.
- 2.3.2.** До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, без отдельного письменного разрешения Застройщика, не производить перепланировку квартиры и мест общего пользования, перенос мест размещения санузла, оборудования и внутренних инженерных сетей, замену входной двери, газового котла и т.д.
- 2.3.3.** В срок, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания Договора подать документы на его государственную регистрацию, в предусмотренном Законодательством РФ порядке и предоставить Застройщику сведения о произведенной государственной регистрации. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи лично, либо через представителя по нотариально удостоверенной доверенности в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Под сообщением понимается направление письма, уведомления, телеграммы на имя Участника долевого строительства, в соответствии с реквизитами Участника долевого строительства, указанными в Договоре либо вручение под расписку.
- 2.3.4.** Уведомлять Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (об утере, порче, замене паспорта), изменении адреса регистрации и фактического проживания, номера телефона, предусмотренных Договором. В противном случае Участник долевого строительства теряет право ссылаться на отсутствие уведомления от Застройщика, либо ненадлежащее уведомление и считается надлежащим образом уведомленным.
- 2.3.5.** В течение 14 (четырнадцати) календарных дней после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно, своими силами и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства, в установленном законодательством РФ порядке и передать Застройщику копию Свидетельства о праве собственности на Объект в течение 3 рабочих дней с момента его получения.
- 2.3.6.** С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства и до момента заключения соответствующих договоров с поставщиками коммунальных и иных услуг по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства, ежемесячно, не позднее 05 числа каждого последующего месяца, возмещать расходы Застройщика по коммунальным и иным платежам, связанным с обслуживанием и содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории). Указанные расходы определяются пропорционально площади Объекта долевого строительства от общей суммы затрат по эксплуатации, обслуживанию и содержанию Дома. Электроэнергия, газ и вода оплачиваются Участником долевого строительства согласно показаниям приборов учета, по потреблению.
- 2.3.7.** Не позднее одного месяца после регистрации права собственности на Объект долевого строительства заключить необходимые Договоры на оказание услуг по отоплению, водоснабжению, энергоснабжению, Договоры с поставщиками коммунальных и иных услуг, связанных с дальнейшей эксплуатацией Дома и Объекта долевого строительства, открыть лицевые счета.
- 2.3.8.** Нести расходы, связанные с получением технического и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства.
- 2.3.9.** Обеспечить свободный доступ специалистов для проведения пуско-наладочных работ по введению в эксплуатацию установленного в Квартире газового оборудования и своевременно пройти инструктаж по использованию газового оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми ОАО «Калининградгазификация».
- 2.3.10.** В случае невозможности личного присутствия обеспечить наличие своего представителя с нотариально удостоверенной доверенностью с перечнем полномочий, достаточных для исполнения обязательств по Договору.

### **2.4. Участник долевого строительства вправе:**

- 2.4.1.** Досрочно уплатить денежные средства Застройщику в оплату Объекта долевого строительства.
- 2.4.2.** Уступить право требования по Договору долевого участия в строительстве, при условии полной оплаты цены Объекта долевого строительства, предусмотренной Договором. Уступка прав требования по Договору, допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Уступка прав требования по Договору подлежит обязательному согласованию с Застройщиком. Договор и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) по Калининградской области.

Участник долевого строительства, в течение 3 (трех) дней с момента заключения Договора уступки прав требований обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**3.1.** Размер денежных средств (целевой взнос), подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3 Договора составляет \_\_\_( ) рублей 00 копеек (далее - цена Договора).

Оплата цены Договора Участником долевого строительства производится следующим образом: \_\_\_\_\_, но не ранее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) по Калининградской области.

**3.2.** Оплата цены Договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанных в разделе 11 настоящего Договора. Датой внесения платежа считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**3.3.** Участник долевого строительства считается надлежащим образом исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного зачисления денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора, на расчётный счёт Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

**3.4.** Указанная в п. 3.1. цена Договора включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение Застройщика (стоимость его услуг) за выполнение его обязанностей по Договору. Вознаграждение Застройщика (стоимость услуг) определяется как разница между денежными средствами, поступившими от Участников долевого строительства, и средствами, потраченными Застройщиком на строительство Дома, указанного в п. 1.1. Договора. Застройщик имеет право удержать стоимость своих услуг из сумм, получаемых от Участника долевого строительства.

**3.5.** Цена Договора не подлежит изменению в случае расхождения между проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической площадью по результатам замеров Калининградского отделения Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и отраженных в техническом паспорте Дома (квартиры).

**3.6.** Расходы Участника долевого строительства, связанные с регистрацией Договора, регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, изготовлением технического и кадастрового паспортов на Объект долевого строительства не входят в цену Договора и уплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

**3.7.** Осуществление денежных платежей Участником долевого строительства и принятие денежных средств Застройщиком по Договору до государственной регистрации Договора запрещается.

### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ**

**4.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**4.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**4.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (в том числе промежуточному).

**4.4.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**4.5.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

### **5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

**5.1.** В соответствии с действующим законодательством РФ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации Договора, на земельный участок с категорией земель: земли населенных пунктов – среднеэтажная жилая застройка, с кадастровым номером: 39:15:141202:598, площадью 1002,0 (одна тысяча два) кв.м., расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта

долевого строительства.

**5.2.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору, обеспечено уплатой застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

**5.3.** Все возникающие споры Сторон, без прекращения выполнения своих обязанностей по Договору, должны урегулироваться Сторонами путем нахождения компромиссного решения с составлением по данному поводу письменного соглашения.

**5.4.** Претензии любой из Сторон, оформленные письменно, подлежат рассмотрению другой стороной в течение десяти рабочих дней с даты их вручения соответствующей стороне.

**5.5.** При невозможности урегулирования спорных отношений, а также неудовлетворения претензии или отсутствия ответа на нее свыше десяти рабочих дней, стороны разрешают их на основе и в порядке, установленном законодательством РФ.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Дома и уплаты Участником долевого строительства полной цены Объекта долевого строительства.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходит на Участника долевого строительства.

**6.3.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Дома, о получении разрешения на ввод его в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, должен принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства. Сообщение может быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

**6.4.** При необоснованном уклонении или отказе Участника долевого строительства от приема Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня получения уведомления от Застройщика о вводе Дома в эксплуатацию, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** Внесение изменений, дополнений, уточнений положений Договора возможно только с обоюдного согласия Сторон с подписанием письменного соглашения.

**7.2.** Все подписанные Сторонами письменные соглашения, изменения, дополнения и уточнения, связанные с Договором, являются его неотъемлемой частью. Подписанные Сторонами соглашения, дополнения и уточнения вступают в силу для Сторон и третьих лиц с момента их подписания и государственной регистрации в Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) по Калининградской области.

**7.3.** В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского Кодекса РФ Стороны пришли к соглашению, что не поступление первого взноса по Договору в указанный в Договоре срок на счет Застройщика, является отказом Участника долевого строительства от исполнения Договора и служит основанием для подписания Сторонами соглашения о прекращении действия Договора. Стороны обязуются подписать указанное соглашение о прекращении действия Договора не позднее трех рабочих дней с даты, установленной Графиком платежей как дата уплаты Участником долевого строительства первого взноса.

**7.4.** Односторонний отказ Сторон от прав и обязанностей по Договору в течение срока его действия допускается только по основаниям, предусмотренным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

**7.5.** В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и внесение изменений в законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года.

**7.6.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.7.** В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.5. Договора, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком удерживается стоимость услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере 3 (трех) процентов от цены Договора.

**7.8.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**7.9.** В случае нарушения Участником долевого строительства п.2.3.2. Договора Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика выплачивает штраф в размере 0,5 процента от цены Договора и обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние (до перепланировки) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования от Застройщика. Если в указанный срок Участник долевого строительства не приведет Объект долевого строительства в первоначальное состояние (до перепланировки), Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 процента от цены Договора за каждый день просрочки срока, указанного в настоящем пункте.

**7.10.** В случае нарушения Участником долевого строительства п.2.3.3. Договора Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1 процента от цены Договора за каждый день просрочки срока, предусмотренного п.2.3.3. Договора.

**7.11.** Уплата Сторонами возложенных на них штрафных санкций по Договору не освобождает Стороны от исполнения взятых на себя обязательств.

**7.12.** Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и Договором.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств или выполняются с учетом их воздействия, если они значительно влияют на выполнение в срок всего Договора или той его части, которая подлежит выполнению после наступления обстоятельств непреодолимой силы.

**8.2.** В качестве обстоятельств непреодолимой силы Стороны рассматривают обстоятельства, удостоверенные как обстоятельства непреодолимой силы надлежащими актами органов государственной власти РФ и/или органов местного самоуправления или иного компетентного органа.

**8.3.** О наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны должны немедленно письменно известить другую Сторону и представить для их подтверждения соответствующий документ.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, не заложен, свободен от долгов и иных обязательств, в споре и под запретом не состоит, или каким-либо иным образом не обременен.

**9.2.** Стороны подтверждают, что на момент заключения Договора Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной документацией, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Объекта в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика осуществлять инвестиционно - строительную деятельность, идентифицировать имущество, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, санитарно-гигиенические и инженерные особенности, как самого Объекта долевого строительства, так Дома в целом; состав и назначение общих и нежилых помещений Дома. Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, состоянии района застройки.

**9.3.** Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора и оценки рисков своего участия в долевом строительстве.

**9.4.** Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной декларацией на строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Подполковника Емельянова, д. 225

**9.5.** Участник долевого строительства дает свое согласие на возможное изменение состава и размера общего имущества многоквартирного дома (в том числе его уменьшение, перевод из общего имущества в собственность Застройщика, в том числе по итогам реконструкции) до ввода дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства дает свое согласие на возможное изменение проектной документации, в том числе по вопросам образования нежилых помещений из помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

**9.6.** Каждая Сторона в рамках Договора несет по принятым на себя обязательствам только свои расходы. Организация и проведение мероприятий по государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве Дома и права собственности Участника долевого строительства на указанный в Договоре Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Перечень расходов, производимых каждой Стороной в рамках Договора, может пополняться или изменяться только на основе подписанных дополнительных соглашений.

**9.7.** Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) по Калининградской области. В том случае, если Участник долевого строительства в нарушение пункта 2.3.3. Договора своевременно не осуществляет государственную регистрацию Договора, и просрочка в регистрации составляет срок более 1 календарного месяца с даты подписания Договора обеими Сторонами, Договор считается незаключенным, и не порождает правовых последствий, а Объект долевого строительства, указанный в статье 1 Договора, освобождается от прав Участника долевого строительства по Договору и поступает в распоряжение Застройщика.

**9.8.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**9.9.** При возникновении права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в вышеуказанном Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**10.1.** Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и действующим законодательством.

**10.2.** Срок действия Договора устанавливается до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

**10.3.** Договор составлен в 4 (четыре) идентичных экземплярах, обладающих равной юридической силой, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства и один экземпляр – для Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) по Калининградской области.

Приложение:

1. Приложение №1 – Технические характеристики Объекта строительства.
2. Приложение №2 – План Объекта долевого строительства.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Застройщик</b>	<b>Участник долевого строительства</b>
<b>Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Ресурс»</b> Юр. адрес: 236023, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дунайская, 5-14. Факт. адрес: 236023, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дунайская, 5-14. ОГРН 1093925025996 ИНН 3904607740 КПП 390601001 р/сч: 40702810800000073341 в филиале «Европейский ПАО Банк «Санкт-Петербург» к/сч: 30101810927480000877 БИК 042748877	
<b>Генеральный директор</b>  /Дербуш Е.Н./	  / /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
к Договору №\_\_ участия в долевом строительстве  
от \_\_г.

**Технические характеристики Объекта долевого строительства,  
подлежащего передаче Участнику долевого строительства.**

- монтаж входной двери;
- подготовка основания пола, в том числе: устройство паро-, звуко- изоляции, в том числе гидроизоляции санузлов и балконов, а также устройство стяжки из цементно-песчаного раствора по утеплителю, без чистового покрытия;
- штукатурка кирпичных стен комнат, коридора, кухни, санузла, балкона;
- установка пластиковых окон со стеклопакетами и подоконной доски из пластика;
- монтаж водопровода и канализации согласно проекту без установки сан. приборов (ванной, умывальника, унитаза, мойки);
- монтаж счетчиков воды;
- электроснабжение-разводка по квартире, с установкой электрических выключателей и розеток, без установки осветительных приборов;
- монтаж счетчика электричества;
- монтаж индивидуального отопления с установкой радиаторов и двухконтурного газового котла;
- монтаж счетчика газа и газоанализатора;
- монтаж автономной пожарной сигнализации.
- монтаж точек подключения телефонии, интернета, телевидения.

Застройщик **ООО «Регион-Ресурс»**  
\_\_\_\_\_/Дербуш Е.Н./

М.п.

Участник долевого строительства  
\_\_\_\_\_//

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**  
к Договору №\_\_ участия в долевом строительстве  
от \_\_\_\_\_г.

**План Объекта долевого строительства.**

Застройщик **ООО «Регион-Ресурс»**  
\_\_\_\_\_/Дербуш Е.Н./

М.п.

Участник долевого строительства



