

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 1/___

_____ 201_года

г. Калининград

ЗАО «Холдинг Строй-Гарант», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Ясникова Александра Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин РФ _____, _____ года рождения, имеющая паспорт _____, выданный _____ года, _____, код подразделения _____, зарегистрированная по месту жительства по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с 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, (далее по тексту – «Закон об участии в долевом строительстве»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок силами третьих лиц построить объект капитального строительства: «Комплекс жилых домов со встроено-пристроенными торгово-офисными помещениями» в части строительства многоквартирного жилого дома №1,4 (третий этап) (именуемый далее Объект), расположенный по адресу: Калининградская область, городской округ «Город Калининград», Советский проспект, 87-89 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный п. 1.4. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в сроки, на условиях и в порядке определяемых настоящим договором.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта в г. Калининграде на земельном участке с кадастровым номером 39:15:121050:3, общей площадью 1,5790г, принадлежащем ему на праве аренды, что подтверждается договором № 002114 на передачу в аренду городских земель от 04 декабря 1998 года, дополнительного соглашения № 002114-8 от 12.08.2010 года, зарегистрированным в Управлении Федеральной регистрационной службе по Калининградской области 04.10.2010 г., запись регистрации: 39-39-01/361/2010-207, соглашения № 002114-9 от 28.04.2012 года, зарегистрированным в Управлении Федеральной регистрационной службе по Калининградской области 18.06.2012 г., запись регистрации: 39-39-01/145/2012-449 и других дополнений и соглашений к договору № 002114 на передачу в аренду городских земель от 04 декабря 1998 года, на основании разрешения на строительство № RU39315000-352/2013 от 06.12.2013 года

1.3. На момент подписания настоящего договора участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и со всеми необходимыми документами на строительство.

1.4. Объектом долевого строительства является квартира:

_____ **комнатная квартира № _____ (строительный номер), общей площадью по проекту _____ кв.м., расположенная в _____ (_____) подъезде на _____ этаже. Дом № 1.**

К настоящему договору прилагается поэтажный план указанной квартиры, согласно проектной документации, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид, назначение – многоквартирный жилой дом;

Количество этажей – 18 ,

Общая площадь дома – 11969,34 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

Материал перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности – D;

Сейсмостойкость – требования не установлены.

1.4.2. Основные характеристики жилого помещения:

Назначение объекта долевого строительства - жилое помещение, расположено в _____ (_____) подъезде на _____ этаже жилого дома. Корпус _____.

Общей площадью с холодными помещениями (с учетом понижающего коэффициента _____) по проекту _____ кв.м., общей площадью без холодных помещений по проекту _____ кв.м.;

Количество комнат - _____ жилая комната, площадью по проекту – _____ кв.м.;

Помещения вспомогательного использования: кухня площадью по проекту – _____ кв.м., прихожая площадью по проекту – _____ кв.м., ванная площадью по проекту – _____ кв.м.; санузел площадью по проекту - _____ кв.м.

Лоджия (балкон) - площадью по проекту _____ кв.м. (с понижающим коэффициентом _____ площадью – _____ кв.м.).

Внутренняя отделка: полы — цементная стяжка, в соответствии с проектом, потолки - монолитная ж/б плита, стены - оштукатурены.

Окна и балконные двери — индивидуального изготовления с подоконниками и наружными водоотливами. Остекление — однокамерное стеклопакеты, балконы — остекление с наружными водоотливами.

Входная дверь — металлическая,

Водопровод и канализация — без установки сантехнических приборов, с установкой счетчика на холодную воду.

Газ для приготовления, счетчик на газ.

Отопление — система отопления отдельная на квартиру — установка двухконтурного газового котла с закрытой камерой сгорания.

Электромонтажные работы выполняются с установкой розеток, выключателей, электросчетчика, без установки светильников.

Ввод в квартиру кабеля телевидения (без установки антенны) и телевизионной розетки.

Ввод кабеля телефона - без установки аппарата и телефонной розетки.

Внутренние межкомнатные двери проектом не предусмотрены.

1.5. Адрес объекта долевого строительства, его характеристики подлежат уточнению после окончания строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его эксплуатацию.

1.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего договора и принять по акту приема-передачи объект долевого участия в собственность на условиях настоящего договора.

1.7. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается 4 квартал 2018 года, который является предельным сроком. Застройщик имеет право передать объект долевого строительства досрочно в любое время в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1.8. Цель настоящего договора считается достигнутой, если Участник долевого строительства получил объект долевого строительства по акту приема - передачи.

1.9. Застройщик имеет право привлекать для строительства объекта заемные и кредитные средства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Размер выплат Участником долевого строительства Застройщику за выполнение его обязанностей по настоящему договору определяется договорной ценой, которая на момент подписания настоящего договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, которая может быть изменена только по соглашению сторон Датой внесения платежа считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. При этом сумма вознаграждения Застройщика определяется сторонами в пункте 2.7. настоящего договора.

2.1.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей, оплачиваются в следующем порядке:

- денежные средства в сумме _____ (_____) в срок до _____ года.

2.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

2.3. Все расходы, связанные с необходимой регистрацией настоящего договора, оформлением права собственности, изготовление технической документации на объект долевого строительства не входят в стоимость настоящего договора и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

2.4. Средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в рамках настоящего договора, за исключением вознаграждения, считаются средствами целевого финансирования. При этом средства считаются использованными Застройщиком по назначению указанному Участником долевого строительства если цель настоящего договора, оговоренная в п.1.8 достигнута. Застройщик имеет право направлять денежные средства на выполнение технических условий.

5. Застройщик для достижения цели настоящего договора, оговоренной в п.1.8. может временно использовать собственные средства в интересах Участника долевого строительства с последующим возмещением таких средств Участником долевого строительства.

2.6. Указанная в пункте 2.1. настоящего договора цена включает в себя возмещение Застройщику затрат на строительство Объектов долевого строительства (сумма покрытия затрат по строительству) и вознаграждение Застройщику за выполнение его обязанностей по настоящему договору.

Размер вознаграждения Застройщика составляет _____ (_____) рублей. Указанная сумма вознаграждения является фиксированной и не подлежит изменению, в том числе в случае внесения изменений в проектную документацию и изменению площади квартиры, но не более чем на 10%. При этом Застройщик имеет право, из полученных в рамках финансирования настоящего

договора денежных средств, в части своего вознаграждения, направлять данные средства по своему усмотрению.

2.7. По окончании строительства разница между полученной суммой на покрытие затрат по строительству и фактическими расходами на строительство объектов долевого строительства (экономия Застройщика) остается у Застройщика.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Застройщик обязан:

3.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

3.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, свободным от прав третьих лиц, после подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по акту приема-передачи при условии полной оплаты, в предусмотренные договором сроки. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

3.2.1. За один месяц до передачи объекта долевого строительства Застройщик обязуется предупредить Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче по указанным в разделе 9 настоящего договора данным (в том числе и в случае досрочной передачи объекта долевого строительства).

3.3. Предоставить все необходимые документы для регистрации настоящего договора в регистрирующий орган, а также после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать все требуемые документы в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства.

3.5. Застройщик с момента ввода Объекта в эксплуатацию прекращает свои обязательства по технической эксплуатации Объекта строительства.

Участник долевого строительства обязан:

3.6. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.7. Обязан принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности объекта к передаче в соответствии с п. 3.2.1. настоящего договора.

3.8. После принятия объекта долевого строительства, самостоятельно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за свой счет и собственными силами осуществить государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства, а также собственными силами заказать за свой счет изготовление технической документации на объект долевого участия.

3.9. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих реквизитов и места нахождения, оговоренных в разделе 9 настоящего договора, а равно, как и номера телефона, произошедших в период действия настоящего договора, в противном случае, Участник долевого строительства теряет право ссылаться на свое не уведомление, либо не надлежащее уведомление и считается надлежащим образом уведомленным.

3.10. После принятия объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет подать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы на регистрацию права собственности на объект долевого строительства.

3.11. В полном объеме компенсировать Застройщику, произведенные Застройщиком затраты по техническому обслуживанию и содержанию квартиры, мест общего пользования, охраны объекта, а также содержанию земельного участка с момента подписания акта приема-передачи до заключения договора с Управляющей компанией, либо эксплуатирующими службами города. Компенсация данных затрат производится Участником долевого строительства ежемесячно, не позднее 20 числа каждого месяца, которая определяется пропорционально площади объекта долевого строительства от суммы общих затрат Застройщика на весь Объект строительства (электричество, газ, вода оплачивается согласно показаний приборов учета), по счетам Застройщика, либо Управляющей компании.

3.12. С даты подписания акта приема-передачи объекта долевого участия, риск случайной гибели, повреждения объекта долевого строительства (квартиры), бремя его содержания переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. Застройщик за сохранность имущества, находящегося в квартире, ответственности не несет.

3.13. Обязан самостоятельно на протяжении всего срока строительства интересоваться и получать у Застройщика информацию о ходе и сроках осуществляемого строительства.

3.14. Участник долевого строительства самостоятельно обязан обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) с заявлением о регистрации настоящего договора. При этом заблаговременно сообщить Застройщику о времени сдачи документов на

регистрацию, в свою очередь Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства надлежащим образом уполномоченного представителя.

4. ПРАВА СТОРОН:

Застройщик вправе:

4.1. Закончить строительство досрочно и передать объект долевого строительства участнику долевого строительства ранее предельного срока, установленного настоящим договором.

4.2. В ходе строительства, вносить изменения в проектную документацию, в том числе касающуюся изменения этажности строящегося многоквартирного дома, количества квартир, и связанные с этим изменения площадей по объекту и площади застройки, изменения назначения общего имущества дома и (или) нежилых помещений, элементов благоустройства и прочего.

Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются не существенными.

Участник долевого строительства гарантирует, что данные изменения в будущем не станут являться основанием для расторжения договора по мотивам заблуждения.

4.3. В случае непринятия Участником долевого строительства объекта в установленный настоящим договором срок, Застройщик оставляет за собой право самостоятельно распоряжаться объектом долевого участия в строительстве.

Участник долевого строительства вправе:

4.4. Досрочно внести денежные средства в оплату объекта долевого строительства, но не ранее заключения настоящего договора.

4.5. Переуступить право требования по договору долевого участия в строительстве после государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

О состоявшейся уступке Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в трехдневный срок, в противном случае Застройщик не несет ответственности по условиям настоящего договора.

5. КАЧЕСТВО ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет со дня подписания решения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Указанный срок распространяется только на конструктивные элементы дома и мест общего пользования, а именно: несущих и ограждающих конструкций – стен, потолков, коммуникационных шахт и ниш, не включая входные двери, окна, оборудование и приборы учета, имеющие собственные гарантийные сроки, указанные в документах изготовителя.

В свою очередь гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта или с недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного договором использования, а именно для проживания, стороны согласовали, что Застройщик обязуется за свой счет их устранить в разумные нормативные сроки.

При этом участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно обратиться к Застройщику с указанием этих недостатков. Застройщик устанавливает причину недостатков самостоятельно и (или) с привлечением экспертов. В случае, если экспертизой будет установлено, что недостатки возникли не по вине Застройщика, то участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику в полном объеме все связанные с этим расходы.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве.

6.2. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных п.2.1.1., Участник долевого строительства выплачивает пеню в размере установленном Законом об участии в долевом строительстве за каждый день просрочки платежа.

6.3. Застройщик имеет право, в установленных Законом об участии в долевом строительстве порядке и случаях, расторгнуть настоящий договор, в случае нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей.

6.4. В случае, если в результате не исполнения или ненадлежащего исполнения стороной обязательств, предусмотренных настоящим договором, другая сторона понесет убытки, то другая сторона обязуется их компенсировать в полном объеме.

7. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН.

7.1. 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 и Объекта в целом; состав и назначение общих и нежилых помещений Объекта, возможное видоизменение объекта в целом.,

Участник долевого строительства ознакомлен, что на земельном участке кадастровым номером 39:15:121050:3, общей площадью 1,5790г, будет расположен комплекс жилых жомов, состоящий из четырех многоэтажных жилых домов со стоянкой под обслуживание офисов и земельный участок будет находиться в общей долевой собственности собственников всех четырех жилых домов и стоянки под обслуживание офисов, пропорционально общей площади объекта долевого строительства

Участник подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом состоянии района застройки.

7.2. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении настоящего договора и оценки рисков своего участия в инвестиционном проекте.

7.3. Участник долевого строительства информирован Застройщиком о возможности пересмотра и изменения фасада жилого дома. Данное изменение является для участника долевого строительства не существенным и данное обстоятельство не станет является основанием для расторжения настоящего договора в связи с изменением фасада здания.

7.4. Участник долевого строительства даёт Застройщику право (согласие) на раздел, выдел, реформирование, объединение земельного участка с кадастровым номером 39:15:121050:3, общей площадью 1,5790г, на условиях по своему усмотрению

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим 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.

8.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации. Действие настоящего договора распространяется на правоотношение сторон возникшие до его заключения. а именно с даты его подписания.

8.3. В случае возникновения по настоящему договору между сторонами споров стороны обязуются принять все меры для разрешения их путем переговоров, а в случае невозможности - в судебном порядке.

8.4. Переписка и уведомление между сторонами осуществляется по указанным в разделе 9 настоящего договора адресам. В случае изменения местонахождения стороны обязаны уведомить письменно друг друга в течение трех дней. В противном случае сторона считается надлежаще уведомленной при направлении письма по имеющимся в разделе 9 данным.

8.5. К настоящему договору прилагается поэтажный план объектов долевого строительства, согласно проектной документации (Приложение 1), который является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.6.. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий для регистрирующего органа.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ЗАО «Холдинг Строй-Гарант г. Калининград 236000 ул. Генделя дом 5, ИНН 3904610767 КПП 390401001 ОГРН 1103925005150 р/с 40702810303000429991 к/с 30101810100000000723 в ФБ филиал северная столица ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург БИК 044030723

Генеральный директор _____ Ясников Александр Валентинович

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
