

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве
«Многоквартирного жилого дома» по ул. Тихомирова-Токарева в г. Светлогорске

г. Зеленоградск

_____ г.

Основываясь на Федеральном законе РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» *общество с ограниченной ответственностью «Строй Дом»*, зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 1 по Калининградской области 29.03.2012 г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 39 № 001497522 от 29.03.2012г.), ОГРН 1123926016235, ИНН 3918503300/КПП 391801001, адрес местонахождения: 238530, Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Тургенева, 15, именуемое в дальнейшем *«Застройщик»*, в лице Пузан Натальи Владимировны 19.04.1971г.р., имеющей паспорт РФ 27 16 613130, выданный 11.05.2016г. Отделением УФМС России по Калининградской области Зеленоградского района, код подразделения 390-014, зарегистрированной по адресу: Калининградская область, город Зеленоградск, ул. Бровцева, д. 15, кв. 44, действующей на основании доверенности 39 АА 1206675 от 25.05.2016г., выданной Сашенковой Е.С., нотариусом Зеленоградского нотариального округа Калининградской области, № в реестре 1-1236, с одной стороны и гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем *«Дольщик»*, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик принимает Дольщика, а Дольщик вступает пропорционально вложенным денежным средствам в долевое участие в строительстве «Многоквартирного жилого дома» по ул. Пионерской в г. Светлогорске Калининградской области.

Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома (далее – Объект) на земельном участке с кадастровым номером **39:17:020009:79** площадью 2983 (две тысячи девятьсот восемьдесят три) кв. м. основании следующих документов:

- Договор № 02-0104/2003 аренды земельного участка от 02.12.2003г., (в редакции дополнительных соглашений);
- Разрешение на строительство №39-518000-031-2016 выдано 09 июня 2016года администрацией МО «Светлогорский район» сроком до 10 февраля 2018года.
- Проектная декларация от 08июля 2016 года, опубликована в сети Интернет на сайте www.zsstroi.ru.

1.2. Долей Дольщика в указанном в п.1.1 Объекте является всего:

- _____ **комнатная квартира** (строительный номер № _____) на _____ этаже проектной площадью всех частей помещения (без понижающего коэффициента) _____ кв. м. (далее – квартира):

№ п/п	Номер квартиры	Этаж	Площадь всех частей помещения (кв.м.)	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)
1					

Квартира передается Застройщиком и принимается Дольщиком с выполнением следующих видов работ:

- * оконные блоки - стеклопакеты;
- * входная дверь - металлическая;
- * входная дверь в подъезде – металлическая;
- * система отопления (газовое автономное);
- * электромонтажные работы и электрооборудование (согласно проекту);
- * стояки холодного водоснабжения и канализации;
- * штукатурка кирпичных стен;
- * полы - цементная стяжка.

1.3. Срок передачи Застройщиком квартиры Дольщику – после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее **4 квартала 2018 года.**

1.4. Гарантийный срок эксплуатации Объекта устанавливается 5 (пять) лет со дня подписания акта о приемке законченного строительством Объекта.

_____ Застройщик

_____ Дольщик

1.4.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемому участнику долевого строительства объекта долевого строительства (квартиры) устанавливается договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта объекта долевого строительства (квартиры).

1.5. Застройщик имеет право выступать без доверенности от имени и по поручению Дольщика при совершении действий, связанных с исполнением настоящего Договора (возведением Объекта), в том числе распоряжение предоставленными инвестициями, на исполнение настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ФИНАНСИРОВАНИЕ.

2.1. Вклад Дольщика в доленое строительство, по соглашению сторон, оценивается в сумме _____ рублей.

Дольщик вносит свой вклад путем перечисления денежных средств на счет Застройщика или путем внесения наличных денег в кассу Застройщика в полном объеме, в течение 3 банковских дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Договору участия в долеом строительстве № _____ от «___» _____ 2015г.*».

В случае невнесения денег в кассу или на расчетный счет Застройщика настоящий Договор считается основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

2.2. Цена за квартиру является фиксированной и не подлежит изменению, за исключением случая, предусмотренного п. 2.7. настоящего Договора. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Объекта, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по его созданию, услуги по его охране, техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторского надзора, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями, землеустроительные работы, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр., арендная плата, в т.ч. по земельному участку, затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами, строительство сопутствующих объектов, строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий, риэлтерские, агентские и другие услуги, неотъемлемо связанных с реализацией данного проекта. Разница между суммой денежных средств, уплаченной Дольщиком и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода Объекта в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

2.3. В случае нарушения Дольщиком сроков финансирования предусмотренных ч.4 и ч.5 ст.5 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ настоящий Договор считается расторгнутым.

2.4. Поставка и установка газовой плиты производится Дольщиком за свой счет согласно проекту.

2.5. Установка и подключение сантехнических приборов (умывальника, раковины, унитаза, ванны либо душевой кабины, включая смесители и вентиля к ним), разводка холодного и горячего водоснабжения от газового котла производится Дольщиком за свой счет.

2.6. При оплате в полном объеме суммы за квартиру, а также выполнения условий п.2.1, п.2.4, п.2.5, п.2.7, п.3.5.5, п.3.5.6 настоящего Договора в полном объеме, Застройщиком подписывается справка об оплате цены договора (п.2.1. настоящего Договора).

2.7. Цена настоящего Договора, указанная в п.2.1, может быть увеличена в зависимости от возможной корректировки площади квартиры по уточненным замерам органа технической инвентаризации. Обязательство по оплате считается исполненным полностью при выполнении п.2.1, п.2.4, п.2.5, п.3.5.5.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Организовать строительные работы, выполнить функции заказчика и технического надзора, берет на себя ответственность по сдаче Объекта Государственной комиссии. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик обязуется передать в собственность Дольщика долю, указанную в п.1.2 настоящего Договора, а также долю в общем имуществе дома в собственность, при условии осуществления им полной оплаты и выполнения п.2.1, п.2.4, п.2.5, п.2.7, п.3.5.5, п.3.5.6. настоящего Договора не позднее

срока, указанного в п. 1.3 настоящего Договора, для регистрации в установленном законом порядке права собственности.

3.1.2. Застройщик гарантирует и несет ответственность перед Дольщиком за выполнение всех работ по строительству Объекта в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, требованиями нормативных актов государственных и местных органов власти.

3.1.3. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения квартиры до передачи их Дольщику по Акту приема-передачи.

3.1.4. Уведомить Дольщика о сдаче Объекта в эксплуатацию и сроке передачи ему квартиры. Уведомление должно быть исполнено в письменном виде и вручено лично под роспись, либо телеграммой, либо факсимильно, либо посредством сети Интернет.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В целях исполнения настоящего Договора привлекать субподрядчиков для выполнения работ, связанных с настоящим Договором.

3.2.2. Продлить установленный п.1.3 настоящего Договора срок строительства Объекта на два месяца без согласования с Дольщиком, о чем обязуются письменно уведомить Дольщика.

В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п.1.3, настоящего Договора срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, соответствующую информацию. и предложение об изменении условий настоящего Договора.

3.2.3. Застройщик имеет право досрочно передать Дольщику его долю, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, а также долю в общем имуществе дома.

3.3. Дольщик имеет право:

3.3.1. Получать информацию о ходе строительства Объекта и проценте выполнения работ, а также высказывать свои замечания и предложения по поводу строительства, не вмешиваясь в оперативно хозяйственную и производственную деятельность Застройщика.

3.3.2. Переуступить права по настоящему Договору в любое время, любому лицу, до регистрации права собственности на квартиру. Договор переуступки права требования составляется в 4 экземплярах, один из которых после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, передается Застройщику. Все права и обязанности по настоящему Договору в полном объеме переходят к новому Дольщику после государственной регистрации переуступки права требования. Уступка прав требований оплачивается Участником долевого строительства дополнительно в размере 1% от суммы договора.

3.4. Дольщик не имеет права самостоятельно производить изменения: планировки помещения, систем электро- и теплоснабжения, сантехнической системы до подписания Акта приема-передачи квартиры в собственность. В случае нарушения данного условия Дольщик обязан возместить убытки, возникшие в результате не соблюдения настоящих требований.

3.5. Дольщик обязан:

3.5.1. Внести свою долю денежных средств в объеме и в срок, согласно п.2.1. настоящего Договора.

3.5.1.1. Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность, или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (Трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма, либо личным уведомлением Застройщика, с получением отметки о таком уведомлении.

3.5.2. Принять от Застройщика квартиру в течение 7 (семи) дней от даты получения уведомления Застройщика о необходимости подписания Акта приема-передачи.

При уклонении или отказе Дольщика от принятия квартиры в срок, предусмотренный настоящим пунктом, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Дольщику направляется уведомление о передаче Застройщиком Дольщику квартиры в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта приема-передачи.

3.5.3. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области:

- зарегистрировать настоящий Договор долевого участия с представителем Застройщика;

- за свой счет, в срок не более двух месяцев, произвести регистрацию права на квартиру, получить от Застройщика технический план и кадастровый паспорт на квартиру.

_____ Застройщик

_____ Дольщик

3.5.4. Принять на себя ответственность за сохранность квартиры и установленного в них оборудования, а также нести расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию общего имущества Объекта от даты подписания передаточного акта. Отсутствие у Дольщика документа, подтверждающего его право собственности на квартиру, и не заселение квартиры не освобождает Дольщика от уплаты названных расходов.

3.5.5. Возместить Застройщику фактические расходы на услуги по обмеру дома и изготовлению и кадастрового паспорта. Оплата производится в день подписания акта приема – передачи квартиры.

3.5.6. В течение срока действия настоящего Договора принять участие в собрании Дольщиков и выбрать способ управления многоквартирным домом. В течение десяти дней с момента получения уведомления от Застройщика заключить договор с Управляющей компанией, выбранной на общем собрании, либо стать членом ТСЖ. В случае если на момент окончания строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), Дольщики не выбрали способ управления Застройщик имеет право передать Объект управляющей компании, избранной по своему усмотрению и/или прекратить его обеспечение коммунальными услугами.

3.5.7. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения квартиры после подписания передаточного акта и фактической передачи квартиры и кладовой Дольщику.

3.5.8. В течение 10 дней извещать Застройщика об изменении адреса (почтового или электронного) для возможности своевременного информирования Дольщика. В противном случае информация отправляется по адресу, указанному в настоящем Договоре и считается полученной Дольщиком.

3.5.9. Согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган. Дольщик несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае неявки Дольщика в регистрирующий орган в согласованный с Застройщиком срок, настоящий Договор считается незаключенным, следовательно, не подлежит исполнению, а квартира будет считаться свободной.

3.5.10. Присутствовать лично, либо обеспечить явку представителя, уполномоченного нотариальной доверенностью, на всех мероприятиях, требующих его личного участия, в том числе при подписании Акта приема-передачи квартиры.

3.5.11. Внести авансовый платеж за поставку газа на основании счета, выставленного ООО «Газпром». Оплата рассчитывается пропорционально доли Дольщика в строительстве Объекта и производится в течение 5 дней с момента уведомления его Застройщиком.

-С момента подписания акта приема-передачи, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, оплатить услуги по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в день подписания акта-приема передач и получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. эксплуатирующей организации (Управляющей компанией).

3.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, Застройщик возвращает полученные от Дольщика денежные средства, основываясь на действующем законодательстве, за исключением затрат, связанных с выполнением Застройщиком своих функций в размере 10% от суммы внесенных средств.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи участнику долевого строительства его квартиры и доли общего имущества дома Застройщик выплачивает Дольщику пени согласно ч.2 ст.6 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004года № 214-ФЗ.

4.2. В случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей по настоящему Договору Стороны руководствуются ч.4, ч.5, ч. 6 ст.5, ч. 3, ч. 4, ст. 9 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004года №214-ФЗ. При этом Дольщику возвращаются внесенные им денежные средства в порядке, предусмотренном ч. 5 ст. 9 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004года №214-ФЗ.

В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.5.1.1. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий договора, предусмотренных п. 3.1.4,3.2.2 и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

4.3. При подписании Акта приема-передачи квартиры Стороны руководствуются ст.8 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ.

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.5.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

_____ Застройщик

_____ Дольщик

4.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора на указанную долю не заключено никаких других Договоров с третьими лицами, под арестом, запрещением она не находится.

4.5. Настоящий Договор подлежит обязательному страхованию гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры.

Исполнение обязательств Застройщика по Договору, заключенному для строительства (создания) Объекта недвижимости:

- по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ и (или) Договором;

- по оплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) ФЗ №214-ФЗ денежных средств, обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13-15 ФЗ №214-ФЗ.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору, заключенному для строительства (создания) Объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом обеспечивается Договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 ФЗ №214-ФЗ, заключенного между Застройщиком и Страховщиком.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до его сведения доведена информация об условиях страхования, а также о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.6. В обеспечение обязательств Застройщика исполнения настоящего Договора перед Дольщиком Застройщик передал участникам долевого строительства Объекта в залог земельный участок, предоставленный под строительство Объекта, указанный в п. 1.1 настоящего Договора и страхование ответственности застройщика..

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

5.1. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств: катастрофы, беспорядки, забастовки, стихийные бедствия, государственные законы, и др., которые Стороны не могут предвидеть и на которые не могут повлиять, но которые делают невозможным выполнение условий настоящего Договора полностью или частично, Стороны освобождаются от ответственности за ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора на период действия вышеуказанных непредвиденных обстоятельств и уточняют условия и сроки по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

6.1. Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора Стороны решают путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде в установленном законодательством порядке.

6.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору в соответствии с ГК РФ совершаются в письменной форме, оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.

7.2. Расторжение Договора осуществляется согласно п.4, п.5 ст.5 и ст. 9 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Номер квартиры может быть изменен после присвоения номера в органах технической инвентаризации.

8.2. Дольщик обязуется нести расходы по техническому обслуживанию Объекта пропорционально занимаемой площади в этом доме по тарифам, установленным договором с обслуживающей организацией с момента, определенного п. 3.5.4 настоящего Договора.

8.3. Все коммунальные услуги Дольщиком оплачиваются по прямым договорам с предприятиями.

8.4. Стоимость технического обслуживания объекта строительства (квартиры) не входит в стоимость коммунальных услуг.

8.5. Настоящим Дольщик подтверждает, что к моменту подписания настоящего Договора он в полном объеме ознакомлен с проектной документацией на строительство Объекта, разрешением на строительство

Объекта, правоустанавливающими документами на земельный участок, а также информацией о проекте строительства Объекта.

8.6. Застройщик имеет право в ходе строительства Объекта вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Объект и земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Объекту и площади застройки, изменения названия объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения нежилых помещений Объекта, элементов благоустройства и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. При заключении и исполнении настоящего Договора, в том числе во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством и Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

9.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «Строй Дом»
238530 Калининградская обл., г. Зеленоградск,
ул. Тургенева, 15
ИНН 3918503300 КПП 391801001
р/с 40702810955080000082
в Калининградском РФ ОАО «Россельхозбанк»
г. Калининград
к/с 30 101 810 500 000 000 878
БИК 042748878
Тел/факс: 8-40150-3-12-53
e-mail: zsstroi1@mail.ru (1-цифра)

Представитель _____ Н.В.Пузан

Дольщик:

Тел. _____

Приложение № 1
к договору долевого участия № ____ от _____ года.

ПЛАН КВАРТИРЫ

Квартира строительный № __, __ этаж

_____ Застройщик

_____ Дольщик