

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве**

с «04» апреля 2018 года

г. Калининград

**Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ НА ЛЕОНОВА»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Мартыненко Евгения Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин РФ, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (Дольщик), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многоквартирного жилого дома со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Космонавта Леонова в г. Калининграде** (далее Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод 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.** Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией подлежащему передаче Застройщиком после получения им разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства Стороны настоящего договора определили входящее в состав указанного дома жилое помещение – \_\_\_\_\_ **комнатную Квартуру № \_\_\_\_ (строительный номер) на \_\_\_\_ этаже общей проектной площадью (с учетом холодных помещений) \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метра.**

**1.3.** Планировка и расположение Объекта на этаже определяется Приложением № 2, техническое описание Многоквартирного дома и Объекта, а также прилегающей территории определяется Приложением № 3.

**1.4.** Приложения №1, №2, №3, к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании Договора.

**1.5. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - 4 квартал 2018 года.**

После окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего договора, по акту приема-передачи, в течение трех месяцев с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее «31» марта 2019 г., при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены договора.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, сроки передачи объектов долевого строительства, составляющих Многоквартирный дом, едины для всех участников долевого строительства.

В случае окончания строительства раньше намеченного срока и получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены договора.

**1.6.** Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании: Разрешения на строительство № 39-RU39301000-068-2018 от 04 апреля 2018 года, на земельном участке с кадастровым номером **39:15:121050:543**. Земельный участок принадлежит на праве собственности на основании договора купли продажи земельного участка от 05.05.2014 года, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними 26.05.2014 г. сделана запись регистрации № 39-39-01/192/2014-669.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ.**

**2.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. График внесения платежей по договору определяется приложением № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

**2.2.** Цена уплачиваемая Участником долевого строительства является фиксированной и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату вознаграждения Застройщика в размере 15 % от осуществления им своей деятельности по настоящему договору.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН.**

**3.1.** Застройщик, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить строительные работы и передать в собственность Участнику долевого строительства Объект, указанный в п. 1.2 Договора.

- 3.2.** Застройщик принимает на себя обязательства по выполнению функций Заказчика, организующего процесс строительства.
- 3.3.** Застройщик обязуется получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 3.4.** Застройщик обязуется зарегистрировать Договор в установленном законом порядке и добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
- 3.5.** 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.
- 3.6.** Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику в установленном настоящим договором порядке обусловленную настоящим договором цену Объекта.
- 3.7.** Дольщик обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства в течение 14 дней от даты получения сообщения Застройщика о необходимости принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.
- 3.8.** До сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, проникновение на Объект либо выполнение строительных работ Дольщиком или привлеченными им лицами не допускается.
- 3.9.** Дольщик обязуется принять на себя ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и установленного в нем оборудования, а также нести расходы по содержанию объекта долевого строительства, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома от даты подписания Акта приема-передачи.
- 3.10.** Дольщик обязуется извещать Застройщика об изменении своего почтового адреса, указанного в настоящем договоре, не позднее 10 (десяти) дней со дня его изменения. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Дольщика считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по адресам Дольщиков, указанных в настоящем договоре.
- 3.11.** Дольщик обязуется своевременно и в полном объеме выполнять все положения настоящего Договора.
- 3.12.** Расходы по оформлению технической документации на Объект и его постановке на кадастровый учет в стоимость Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно при подписании акта приема - передачи Объекта. Оплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области оплачивается Участником долевого строительства самостоятельно.
- 3.13.** Изменение метража квартиры по замерам компетентного органа, относительно метража, указанного в проекте, на стоимость Объекта, указанного в п. 1.2., не влияет.
- 3.14.** Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, не имеющие отношения к Объекту долевого строительства. Изменения проекта в части, касающиеся изменений Объекта долевого строительства предварительно согласовываются с Участником долевого строительства и оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.
- 3.15.** Мансардные и цокольные этажи не являются общими помещениями Дома (общим имуществом входящим в состав многоквартирного жилого дома) и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

- 4.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 4.2.** Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на три месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, статьей 9.
- 4.3.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 4.4.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**4.5.** Сторона, по инициативе которой Договор расторгается при отсутствии его нарушения другой Стороной, обязана уплатить неустойку в размере 8 % от цены Договора.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, предусмотренные Договором**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, в том числе требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

**5.2.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**5.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**5.4.** Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта: двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

**5.5.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства только в течение гарантийного срока.

## **6. Уступка прав требований по настоящему договору.**

**6.1.** Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**6.2.** Уступка Долящиком прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

**6.3.** Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

**7.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**7.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**7.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**7.4.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

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

**8.2.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**9.1.** Изменения и дополнения к настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и ГК РФ совершаются в письменной форме, оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

**9.2.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора.

Денежные средства возвращаются в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при этом сумма неустойки согласно п. 4.5. настоящего договора вычитается из уплаченных денежных средств.

**9.3.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

**10.1.** Участник долевого строительства обязуется в течение 10 дней после подписания Акта приема-передачи и получения ключей от Объекта, подписать Договор по содержанию и эксплуатации Объекта, указанного в п.1.2. настоящего Договора с организацией по обслуживанию жилого и нежилого фонда.

**10.2.** Участник долевого строительства обязуется нести расходы по техническому обслуживанию Дома пропорционально занимаемой площади в этом Многоквартирном доме по тарифам, установленным договором с организацией по обслуживанию жилого и нежилого фонда с момента, определенного п. 3.7. настоящего Договора.

**10.3.** Стоимость технического обслуживания Объекта не входит в стоимость коммунальных услуг.

**10.4.** Льготы по оплате технического обслуживания Многоквартирного дома для жильцов отсутствуют.

**10.5.** Участник долевого строительства обязуется беспрепятственно допускать представителей ФГУ «Калининградгазификация», ОАО «Янтарьэнерго», МУП «Водоканал» и другие обслуживающие объект организации для проверки работы приборов, устройств, оборудования, сетей, для проведения их технического обслуживания и аварийно-восстановительных работ в любое время суток, до момента заключения договоров напрямую с указанными организациями.

**10.6.** Дольщик не вправе самостоятельно, либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование жилого помещения (квартиры), остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, ремонт и любое проникновение к имеющимся в квартире, в подъезде, на фасаде, иных помещениях Многоквартирного дома коммуникациям. В случае нарушения указанного обстоятельства Дольщик возмещает Застройщику причиненный нарушением данного обстоятельства ущерб.

**10.7.** В случае реорганизации Застройщика (в т.ч. изменение собственника), Договор не прекращает своего действия, Обязательства по настоящему Договору несет правопреемник Застройщика в соответствии с Российским Законодательством.

**10.8.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

**10.9.** С момента регистрации участниками долевого строительства права собственности на Объект право залога, возникшее на основании настоящего Договора, прекращается.

**10.10.** Стороны договорились, что признание недействительными части настоящего Договора не влечет недействительность всего договора.

**10.11.** Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает согласие на направление Застройщиком смс - оповещений информационного характера.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**11.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

**11.2.** Настоящий договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой стороны и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до исполнения сторонами своих обязательств.

## **12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**ООО «ДОМ НА ЛЕОНОВА»**

ОГРН 1143926002142

ИНН 3906314682 КПП 390601001

Р/С 40702810200000115223 в филиале

«Европейский»

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

К/С 30101810927480000877 БИК 042748877

Юридический адрес: Калининград, ул.

Ватутина, дом 20А.

Почтовый адрес:

Россия, 236009, г. Калининград,

ул. Краснокаменная, 42

тел. 57-40-77, 57-40-52, факс 57-40-74

тел. отдела продаж - 777-387

## **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Мартыненко Е.Е.

\_\_\_\_\_

**Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года  
в строительстве Многоквартирного жилого дома со  
встроенными административными помещениями и  
подземной автостоянкой по ул. Космонавта  
Леонова в г. Калининграде**

**График платежей.**

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Дольщик производит внесение платежей путем перечисления денежных средств на счет Застройщика, либо иной указанный им счет после регистрации в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области настоящего Договора в следующей последовательности:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Мартыненко Е.Е.

\_\_\_\_\_

**Приложение № 3  
к Договору № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года  
в строительстве Многоквартирного жилого дома со  
встроенными административными помещениями и  
подземной автостоянкой по ул. Космонавта  
Леонова в г. Калининграде**

**Техническое описание строящегося дома и прилегающей территории**

Материалы:

- Стены: Наружные и внутренние стены – газобетонные блоки  
Межквартирные и межкомнатные перегородки –  
газобетонные блоки
- Окна: ПВХ.

Внутренняя отделка:

- Полы Стяжка.
- Потолки Затирка швов.

Отопление: автономное.

Водоснабжение: центральное, без выполнения работ по подводке водопровода к санитарным приборам и технологическим установкам в квартире.

Электроснабжение: выполнена электромонтажная разводка с установкой выключателей, розеток и щита учета электроэнергии.

Входная дверь – металлическая.

Благоустройство прилегающей к дому территории - в соответствии с Генпланом всего комплекса строительства.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Мартыненко Е.Е.

\_\_\_\_\_