

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Юбилейная, д. 10.

г. Калининград

« _____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Февраль-Строй», в лице генерального директора **Крючко Ольги Анатольевны**, действующего на основании Устава (ОГРН 1023901000210), именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", а также **гражданин РФ (ФИО, паспортные данные)**, именуемый в дальнейшем "**Дольщик**", совместно именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор, далее именуемый "**Договор**" о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1.1. Дом – многоквартирный жилой дом с подземной парковкой, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Юбилейная, д. 10, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:000000:7140, площадью 7313 кв. м. Земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании Договора купли-продажи земельного участка № 001305 от 23.09.2014 г., Договора купли-продажи земельного участка № 001459 от 27.02.2015 г., Заявления от 05.06.2015 г. (Свидетельство о государственной регистрации права 39-АБ № 493557 от 18.06.2015 г.), строительство которого осуществляется в соответствии с утверждённым генпланом и рабочей документацией.

1.1.2. **Внеквартирная хозяйственная кладовая** – объект долевого строительства, доля Дома (нежилое помещение), которая имеет следующие характеристики: строительный № __ (____), проектной площадью - ____ (____) кв.м., которая будет находиться в подвале секции № __, в осях _____, и которое по завершении строительства и вводе Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Дольщику.

***Проектная площадь** - определяется проектом и включает в себя сумму площадей Нежилых помещений.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью «Февраль-Строй», сокращённо – ООО «Февраль-Строй», осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.4. **Дольщик** – физическое лицо, осуществляющее по настоящему договору финансирование строительства Внеквартирной хозяйственной кладовой за счёт собственных средств.

2. Юридические основания к заключению договора.

2.1. При заключении настоящего договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;
- Свидетельством о государственной регистрации права 39-АБ № 493557 от 18.06.2015 г. на земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:7140, площадью 7313 кв. м.;
- Разрешением на строительство № 39-RU39301000-290-2016 от 25 ноября 2016 г., выданным комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград»;
- Проектной декларацией о строительстве, опубликованной в Интернете на сайте по следующему адресу: fevral-stroy.ru

2.2. Застройщик гарантирует Дольщикам, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление и подписание государственных органов и организаций Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства доли Дома в объёме Внеквартирной хозяйственной кладовой, указанной в п. 1.1.2. Договора, и принятие Внеквартирной хозяйственной кладовой по окончании строительства Дома в собственность от Застройщика по акту приёма-передачи, а другая сторона – Застройщик – обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после ввода его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства – Внеквартирную хозяйственную кладовую в этом Доме – Дольщику по акту приёма-передачи.

Застройщик

Дольщик

3.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Дома в полном объёме, согласно проекту, включая все работы, предусмотренные документами на строительство, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке, сдать его в эксплуатацию не позднее **«25» ноября 2018 года** и передать по акту Долящику долю Дома – Внеквартирную хозяйственную кладовую в состоянии, согласно стандарту постройки (Приложение № 1 к настоящему договору) не позднее **«25» января 2019 года**. Возможна досрочная передача Внеквартирной хозяйственной кладовой.

3.3. Площадь Внеквартирной хозяйственной кладовой по настоящему Договору и её адрес являются проектными и уточняются после составления технической документации на Дом, о чём указывается в акте приема-передачи.

3.4. С момента государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Долящику переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома.

4. Цена договора и порядок расчётов.

4.1. Стороны договорились, что стоимость строительства Внеквартирной хозяйственной кладовой на момент заключения настоящего договора определяется из расчёта цены _____ (_____) **рублей** за 1 (один) кв. м проектной площади, равной _____ (_____) кв. м. и составляет _____ (_____) **рублей** (далее «Цена Договора»).

4.2. Указанная Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Дома, а также оплату услуг Застройщика в размере 20 % от Цены Договора.

4.3. Внесение взносов производится в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей вносится Долящиком в течение 5-ти рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области;

4.4. Стоимость Внеквартирной хозяйственной кладовой, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, является неизменной, кроме случая изменения площади Внеквартирной хозяйственной кладовой, установленной в результате проведения технической инвентаризации уполномоченным органом, а также случая объективного удорожания строительства в связи с принятием новых обязательных нормативных актов или введения новых строительных норм и правил, влекущих за собой увеличение объема и видов работ, а также необходимости использования технологий, не предусмотренных первоначальным проектным решением. В этом случае Цена Договора увеличивается пропорционально общей площади Внеквартирной хозяйственной кладовой к площади Дома. Расчет размера увеличения Цены договора в силу указанных причин осуществляется Застройщиком и представляется Долящику для согласования и подписания дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Стоимость Внеквартирной хозяйственной кладовой уточняется после пересчёта её с учётом фактической площади Внеквартирной хозяйственной кладовой.

4.6. Фактическая площадь Внеквартирной хозяйственной кладовой определяется по результатам обмера уполномоченным органом и указывается в экспликации технической документации на Дом.

4.6.1. Если площадь Внеквартирной хозяйственной кладовой больше проектной площади, то Долящик доплачивает Застройщику за разницу площадей в порядке, согласно п. 4.6.2.

Если площадь Внеквартирной хозяйственной кладовой меньше проектной площади, то Застройщик возвращает Долящику излишне внесённые средства за разницу площадей в порядке, согласно п. 4.6.2.

4.6.2. Дополнительный взнос и возврат излишних средств, согласно п. 4.6.1. определяется по цене за 1 кв. м, указанной в п. 4.1. Договора и производится на основании акта, подписанного сторонами в следующем порядке:

- возврат Долящику, излишне внесённых средств, осуществляется Застройщиком на основании его письменного заявления в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения Застройщиком такого заявления.
- дополнительный взнос Застройщику осуществляется Долящиком в течение 30 (тридцати) банковских дней со дня получения письменного уведомления от Застройщика. После чего подписывается акт приёма-передачи Внеквартирной хозяйственной кладовой; Взаиморасчеты между Сторонами, связанные с изменением площади Внеквартирной хозяйственной кладовой, производятся Сторонами до момента подписания ими Акта приема-передачи Внеквартирной хозяйственной кладовой. Уклонение Долящика от проведения взаиморасчетов в связи с изменением площади Внеквартирной хозяйственной кладовой не является основанием для не подписания Акта приема-передачи Внеквартирной хозяйственной кладовой. В случае не подписания Долящиком акта приема-передачи Внеквартирной

хозяйственной кладовой, в связи с изменением площади Объекта, Застройщик освобождается от ответственности за не своевременную передачу Внеквартирной хозяйственной кладовой.

4.7. После изготовления технической документации на Дом и определения окончательной стоимости Внеквартирной хозяйственной кладовой в соответствии с п.п. 4.5., 4.6., 4.7. Договора, стороны указывают в акте приема-передачи окончательные параметры Внеквартирной хозяйственной кладовой:

- нормализованный номер и адрес Дома;
- нормализованный номер Внеквартирной хозяйственной кладовой;
- площадь Внеквартирной хозяйственной кладовой;
- окончательная стоимость Внеквартирной хозяйственной кладовой.

В предусмотренных законодательством случаях, составляется дополнительное соглашение к договору, которое подлежит государственной регистрации.

4.8. Внесение взносов за Внеквартирную хозяйственную кладовую по настоящему Договору производится Дольщиком на расчётный счёт Застройщика в сроки и в порядке, определённые ст. 4 Договора (комиссионный сбор за банковские услуги по переводу денежных средств в сумму оплаты по Договору не входит и относится на счёт Дольщика)

4.9. Возможно внесение взносов за Дольщика по настоящему договору третьими лицами.

4.10. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с условиями по настоящему Договору, в распоряжении Застройщика останутся излишние или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения.

4.11. В случае, если Застройщик получит разрешение на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п. 3.2. настоящего договора, а графиком платежей, предусмотренным п. 4.3. настоящего договора будут предусмотрены сроки платежей Дольщиков позднее даты получения указанного разрешения, Дольщики обязаны уплатить оставшуюся цену договора в 30-дневный срок с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления.

5. Права и обязанности сторон.

5.1 Дольщик обязуется:

5.1.1. В соответствии с ФЗ-214 от 30.12.2004 г. совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Договор будет считаться заключенным с момента такой регистрации.

5.1.2. Произвести своевременное перечисление взносов за долевое участие в строительстве Внеквартирной хозяйственной кладовой, указанной в п. 1.1.2., 3.1. на условиях, определённых в ст. 4 Договора.

5.1.3. В течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства осмотреть передаваемую Внеквартирную хозяйственную кладовую на предмет соответствия ее требованиям Договора и качества, принять в соответствии с законодательством по Акту приёма-передачи Внеквартирную хозяйственную кладовую.

5.1.4. Немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, препятствующих исполнению своих обязательств по финансированию строительства.

5.1.5. После подписания акта приёма-передачи Внеквартирной хозяйственной кладовой до приёмки Дома управляющей компанией оплачивать все коммунальные платежи по счетам, выставленным Застройщиком, независимо от использования Внеквартирной хозяйственной кладовой, по тарифам, выставляемым Застройщику поставщиками соответствующих услуг.

5.1.6. Обеспечить сохранность Внеквартирной хозяйственной кладовой и установленного в ней оборудования, а также мест общего пользования после приёмки её по акту и нести риск случайной гибели или повреждения Внеквартирной хозяйственной кладовой.

5.1.7. Участвовать в собраниях Дольщиков, в том числе по выбору управляющей компании, с подписанием соответствующих протоколов.

5.1.8. После передачи Дома управляющей компании заключить в течение 10 дней с ней договор на обслуживание и коммунальные услуги.

5.1.9. Эксплуатировать объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ. Осуществлять после получения Внеквартирной хозяйственной кладовой в собственность за свой счёт её эксплуатацию и ремонт с соблюдением норм, правил и на условиях, определённых для домов жилищного фонда, а также соразмерно с занимаемой площадью, участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом мест общего пользования, в том числе капитальным ремонтом всего дома.

5.1.10. В месячный срок с момента подписания сторонами акта приема-передачи, за свой счет зарегистрировать право собственности на Внеквартирную хозяйственную кладовую в установленном действующим законодательством РФ порядке с предоставлением Застройщику копии выписки из ЕГРП. При этом изготовление технической документации, кадастрового паспорта на Внеквартирную хозяйственную кладовую Дольщик делает самостоятельно и за свой счет.

5.1.11. Дополнительные работы, не указанные в Приложении №1 к настоящему Договору могут выполняться до замеров Дома. Такие дополнительные работы должны быть согласованы в письменной форме с Застройщиком и оформлены дополнительными соглашениями к Договору.

5.1.12. Не производить до передачи Внеквартирной хозяйственной кладовой по акту приёма-передачи перепланировку и переоборудование инженерных систем в ней без согласования с Застройщиком.

5.1.13. Сообщить Застройщику об изменении своего адреса, реквизитов документов, удостоверяющих личность в письменном виде.

5.1.14. Дольщики имеют право получать информацию о ходе строительства.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. За счёт собственных средств, средств Дольщика и других привлечённых средств обеспечить строительство Дома, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией, в установленный настоящим Договором срок и сдать его в эксплуатацию.

5.2.2. До момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик вправе самостоятельно вносить изменения в проект в соответствии с принятыми органами власти решениями и постановлениями, в связи с чем характеристики Дома могут быть изменены, о чём Дольщики извещаются дополнительно.

5.2.3. Застройщик использует денежные средства, внесённые Дольщиком по настоящему Договору, исключительно для строительства Дома, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией и техническими условиями, выданными уполномоченными организациями.

5.2.4. После ввода Дома в эксплуатацию (подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) направить Дольщику письменное извещение по адресу, указанному в Договоре, или адресу, указанному согласно п. 5.1.13., для приёма им по акту приёма-передачи Внеквартирной хозяйственной кладовой в сроки, предусмотренные законодательством.

5.2.5. После подписания сторонами акта приёма-передачи Внеквартирной хозяйственной кладовой и внесения всех взносов согласно ст. 4. Договора, передать Дольщику комплект документов, необходимый для регистрации права собственности Дольщика на Внеквартирную хозяйственную кладовую.

5.2.6. Застройщик обязан передать Внеквартирную хозяйственную кладовую Дольщику не позднее срока, предусмотренного п. 3.2. настоящего Договора.

5.2.7. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщикам соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

5.2.8. Застройщик гарантирует после ввода Дома в эксплуатацию предоставить в Управление Федеральной регистрационной службы по Калининградской области пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Дольщиков.

5.2.9. До момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик в праве самостоятельно вносить изменения в проект по изменению планировки жилых и нежилых помещений, объединения жилых и нежилых помещений в соответствии с заявлениями Дольщиков. Данные изменения не должны противоречить нормативным требованиям.

6. Гарантийный срок.

6.1. Качество Внеквартирной хозяйственной кладовой должно соответствовать условиям Договора и Приложению № 1, являющегося неотъемлемой частью Договора.

6.2. Гарантийный срок для Внеквартирной хозяйственной кладовой составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое оборудование, установленное в Внеквартирной хозяйственной кладовой составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Дольщику по акту приёма-передачи.

6.4. В течение гарантийного срока в случае обнаружения дефектов Застройщик устраняет их за свой счёт, за исключением случаев переделок Внеквартирной хозяйственной кладовой или повреждения ее владельцами. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двусторонним соглашением.

6.5. Застройщик не несёт ответственности за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Дома или его части, нарушения требований по эксплуатации, а также ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами.

7. Ответственность сторон.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, виновная сторона несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Дольщик несет ответственность за нанесение материального ущерба Дому, собственности других Дольщиков, а также собственности Застройщика, возникшего при производстве отделки своей Внеквартирной хозяйственной кладовой или при ее самовольной перепланировке.

7.3. В случае задержки Дольщиком приёмки Внеквартирной хозяйственной кладовой на срок свыше 7 дней с момента получения уведомления от Застройщика и на срок свыше 10 дней со дня, определённого сторонами для приёмки Внеквартирной хозяйственной кладовой, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Внеквартирной хозяйственной кладовой. При этом случае риск случайной гибели Внеквартирной хозяйственной кладовой и установленного в ней оборудования переходит к Дольщику.

7.4. Возврат Дольщику внесённых им денежных средств при расторжении Договора производится в рублях в той же сумме, которую вносил Дольщик, в течение 90 дней с момента расторжения Договора.

8. Уступка прав требований по Договору

8.1. До полного исполнения Дольщиком своих обязательств по внесению взносов, установленных Договором, он не вправе уступать свои права требования к Застройщику, оставаясь участником Договора в качестве должника. Права требования могут быть переданы другому лицу лишь одновременно с переводом на это лицо долга - обязанности по внесению взносов. Такая замена стороны в договоре возможна лишь с согласия Застройщика, поскольку перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК РФ).

9. Срок действия договора. Досрочное расторжение.

9.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору в полном объёме.

9.2. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим Договором.

9.3. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома в эксплуатацию и полного расчёта между сторонами, подписанием сторонами акта приёма-передачи.

9.4. В случае неисполнения Дольщиками принятых на себя обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе требовать расторжения Договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в случае если Дольщиками:

- при единовременном внесении всей суммы – допущена просрочка внесения взноса в течение более чем два месяца.
- при периодических взносах – систематически нарушаются сроки внесения взносов, то есть допущено нарушение срока внесения взноса более чем 3 раза в течение 12 месяцев, или просрочка внесения взноса в течение более чем два месяца.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Дольщиком в судебном порядке по следующим основаниям:

- неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Внеквартирной хозяйственной кладовой в срок, превышающий установленный п. 3.2., более, чем на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Внеквартирной хозяйственной кладовой.

10. Обстоятельства непреодолимой силы.

10.1. При наступлении обстоятельств невозможности полного или частичного исполнения любой из сторон обязательств по настоящему договору, а именно: стихийного бедствия, существенных изменений законодательства РФ, издания актов местными органами власти, военных операций любого характера, - срок исполнения сдвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

10.2. При наступлении или прекращении, указанных в п. 10.1 обстоятельств, сторона по настоящему договору должна немедленно известить другую сторону в письменном виде.

10.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет увеличение срока исполнения договора на период их действия.

11. Дополнительные условия

11.1. У Дольщика при возникновении права собственности на Внеквартирную хозяйственную кладовую одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, указанном в п. 1.1.1. настоящего Договора, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Внеквартирную хозяйственную кладовую.

11.2. Государственная регистрация возникновения права собственности на Внеквартирную хозяйственную кладовую одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Застройщик

Дольщик

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон может обратиться в суд.

11.4. Вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, будут решаться сторонами в соответствии с действующим законодательством о долевом участии в строительстве.

11.5. Условия настоящего договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению.

11.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

11.8. К договору прилагаются приложения, которые являются неотъемлемой его частью:

Приложение № 1 – «Стандарт постройки»;

Приложение № 2 - «План Внеквартирной хозяйственной кладовой»

Застройщик:	Дольщик:
<p>ООО «Февраль-Строй» Юридический адрес: 238300, Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Гранитная, д. 12 Почтовый адрес: 236006, г. Калининград, ул. Тургенева, д. 21 А Тел./факс: (4012) 313-105, 313-106 ИНН/КПП 3906096875/391701001 ОГРН 1023901000210 р/с 40702810275000075424 филиал «ЕВРОПЕЙСКИЙ» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810927480000877 БИК 042748877</p>	<p>ФИО, Паспортные данные</p>

Генеральный директор ООО «Февраль-Строй»

_____ О.А. Крючко

_____ / _____ /

Приложение № 1

к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Калининградская обл.,
г. о. «Город Калининград»,
г. Калининград, ул. Юбилейная, д. 10
№ _____ от _____ 201_ г.

Стандарт постройки

Внеквартирной хозяйственной кладовой в многоквартирном жилом доме, расположенном по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Юбилейная, д. 10.

1. Конструктивная схема – перекрестно-стенная, с элементами каркаса.
2. Фундамент – монолитная железобетонная плита
3. Наружные стены – монолитные железобетонные
4. Стены внутренние - кирпичные
5. Перекрытия – монолитные железобетонные
6. Полы – цементно-песчаная стяжка
7. Входная дверь – металлическая.
8. Электроснабжение – разводка согласно проекту, осветительные приборы не устанавливаются.

Застройщик:**Дольщик:**

Генеральный директор ООО «Февраль-Строй»

_____ О.А. Крючко

_____ / _____ /

Застройщик

Дольщик