

**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. Машиноместо** – объект долевого строительства, доля Дома (жилое помещение), которое имеет следующие характеристики: строительный № \_\_ (\_\_\_\_), проектной площадью - \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м., которое будет находиться в подземном паркинге Дома, 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 Машиноместа.

**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 Машиноместа 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 Машиноместа, указанной в п. 1.1.2. Договора, и принятие Машиноместа 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 – Машиноместо 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 Дольщику долю Дома – Машиноместо в состоянии, согласно стандарту постройки (Приложение № 1 к настоящему договору) не позднее «25» января 2019 года. Возможна досрочная передача Машиноместа.

3.3. Площадь Машиноместа 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. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Дольщику 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 Машиноместа на момент заключения настоящего договора 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 Дольщиком 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 Машиноместа является неизменной.

4.5. Фактическая площадь Машиноместа определяется по результатам обмера уполномоченным органом и указывается в экспликации технической документации на Дом.

4.6. После изготовления технической документации на Дом стороны указывают в акте приема-передачи окончательные параметры Машиноместа:

- нормализованный номер и адрес Дома;
- нормализованный номер Машиноместа;
- площадь Машиноместа.

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

4.7. Внесение взносов за Машиноместо 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)

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

4.9. 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.

4.10. 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 заключённым с момента такой регистрации.

5.1.2. Произвести своевременное перечисление взносов за долевое участие в строительстве Машиноместа, 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 передаваемое Машиноместо на предмет соответствия ее требованиям Договора и качества, принять в соответствии с законодательством по Акту приёма-передачи Машиноместо.

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

Застройщик

Дольщик

- 5.1.5. После подписания акта приёма-передачи Машиноместа до приёмки Дома управляющей компанией оплачивать все коммунальные платежи по счетам, выставленным Застройщиком, независимо от использования Машиноместа, по тарифам, выставляемым Застройщику поставщиками соответствующих услуг.
- 5.1.6. Обеспечить сохранность Машиноместа, а также мест общего пользования после приёмки её по акту и нести риск случайной гибели или повреждения Машиноместа.
- 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 Машиноместа в собственность за свой счёт его 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 Машиноместо в установленном действующим законодательством РФ порядке с предоставлением Застройщику копии выписки из ЕГРП. При этом изготовление технической документации, кадастрового паспорта на Машиноместо 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 Машиноместа 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 приёмки им по акту приёма-передачи Машиноместа в сроки, предусмотренные законодательством.
- 5.2.5. После подписания сторонами акта приёма-передачи Машиноместа и внесения всех взносов согласно ст. 4. Договора, передать Дольщику комплект документов, необходимый для регистрации права собственности Дольщика на Машиноместо.
- 5.2.6. Застройщик обязан передать Машиноместо 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 машиноместа должно соответствовать условиям Договора и Приложению № 1, являющегося неотъемлемой частью Договора.
- 6.2. Гарантийный срок для машиноместа составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию.
- 6.3. В течение гарантийного срока в случае обнаружения дефектов застройщик устраняет их за свой счёт, за исключением случаев переделок машиноместа или повреждения его владельцами. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двусторонним соглашением.
- 6.4. 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 несёт ответственность за нанесение материального ущерба Дому, собственности других дольщиков, а также собственности застройщика, возникшего при производстве отделки своей машиноместа или при ее самовольной перепланировке.
- 7.3. В случае задержки дольщиком приёмки машиноместа на срок свыше 7 дней с момента получения уведомления от застройщика и на срок свыше 10 дней со дня, определённого сторонами для приёмки машиноместа, застройщик составляет односторонний акт о передаче машиноместа. При этом случае риск случайной гибели машиноместа 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 машиноместа в срок, превышающий установленный п. 3.2., более, чем на два месяца;
  - существенного нарушения требований к качеству машиноместа.

## **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 Машиноместо 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 Машиноместо.

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

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 Машиноместа»

**Застройщик:**

**Дольщик:**

<p><b>ООО «Февраль-Строй»</b>  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 40702810100000071580  филиал «ЕВРОПЕЙСКИЙ» ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  к/с 30101810927480000877  БИК 042748877</p>	<p><b>ФИО, Паспортные данные</b></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**

машиноместа в подземной автостоянке многоквартирного жилого дома,  
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 – монолитные железобетонные без отделки
5. Перекрытия – монолитные железобетонные
6. Полы – бетонные
7. Электроснабжение – разводка согласно проекту.

**Застройщик:****Дольщик:**

Генеральный директор ООО «Февраль-Строй»

\_\_\_\_\_ О.А. Крючко

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /