

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Куйбышева – ул. Ю. Костикова.

г. Калининград

« _____ » 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилье для Вас», в лице генерального директора **Крючко Ольги Анатольевны**, действующего на основании Устава (ОГРН 1073905013148), именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", а также **гражданин РФ _____**, 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 со встроенными административными помещениями, расположенный по строительному адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Куйбышева – ул. Ю. Костикова, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132602:168, площадью 8708,0 кв. м. Земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании Договора купли-продажи от 30.06.2014 г., Дополнительного соглашения к договору от 30.06.2014 г. купли-продажи земельного участка от 29.07.2014 г., Договора купли-продажи земельного участка № 001440 от 27.10.2015 г., Договора купли-продажи земельного участка № 001499 от 27.10.2015 г., Решения участника Общества с ограниченной ответственностью «Жилье для Вас» от 11.12.2015 г. (Свидетельство о государственной регистрации права № 103913 от 29.12.2015 г.), строительство которого осуществляется в соответствии с утверждённым генпланом и рабочей документацией.

1.1.2. **Офис** – объект долевого строительства, доля Дома (нежилое помещение), который имеет следующие характеристики: строительный № - **Офис _____**, который будет находиться в Доме № __, на __ строительном этаже, в осях _____. Проектная площадь – ____ (_____) **кв. м.**, и который 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 помещений Офиса, в том числе, вспомогательных помещений.

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

1.1.4. **Дольщик** – физическое лицо, осуществляющее по настоящему договору финансирование строительства Офиса 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 № 103913 от 29.12.2015 г. на земельный участок с кадастровым номером 39:15:132602:168, площадью 8708 кв. м.;
- Разрешением на строительство № 39-RU39301000-151-2016 от 12 июля 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 Офиса, указанного в п. 1.1.2. Договора, и принятие Офиса 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 – Офис в этом Доме – Дольщику по акту приёма-передачи.

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 **«31» декабря 2018 года** и передать по акту Дольщику долю Дома – Офис в состоянии, согласно стандарту постройки (Приложение № 1 к настоящему договору) не позднее **«28» февраля 2019 года**. Возможна досрочная передача Офиса.

3.3. Площадь Офиса 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 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 Офиса 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 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 Офиса, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, является неизменной, кроме случая изменения площади Офиса, 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 Офиса к площади Дома. Расчет размера увеличения Цены договора в силу указанных причин осуществляется Застройщиком и представляется Дольщику для согласования и подписания дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Стоимость Офиса уточняется после пересчёта его с учётом фактической площади Офиса.

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

4.6.1. Если площадь Офиса больше проектной площади, то Дольщик доплачивает Застройщику за разницу площадей в порядке, согласно п. 4.6.2.

Если площадь Офиса меньше проектной площади, то Застройщик возвращает Дольщику 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 Дольщику, 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 Дольщиком в течение 30 (тридцати) банковских дней со дня получения письменного уведомления от Застройщика. После чего подписывается акт приёма-передачи Офиса;

Застройщик

Дольщик

Взаиморасчеты между Сторонами, связанные с изменением площади Офиса, производятся Сторонами до момента подписания ими Акта приема-передачи Офиса. Уклонение Дольщика от проведения взаиморасчетов в связи с изменением площади Офиса не является основанием для не подписания Акта приема-передачи Офиса. В случае не подписания Дольщиком акта приема-передачи Офиса, в связи с изменением площади Объекта, Застройщик освобождается от ответственности за не своевременную передачу Офиса.

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

- нормализованный номер и адрес Дома;
- нормализованный номер Офиса;
- площадь Офиса;
- окончательная стоимость Офиса.

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

4.8. Внесение взносов за Офис 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 (экономию 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 Дольщика позднее даты получения указанного разрешения, Дольщик обязан 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 Офиса, 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 Офис на предмет соответствия ее требованиям Договора и качества, принять в соответствии с законодательством по Акту приёма-передачи Офиса, приборы учёта и инженерное оборудование, установленное в нем.

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

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

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

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 Офиса 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
Застройщик
Дольщик

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 Офис в установленном действующим законодательством РФ порядке с предоставлением Застройщику копии выписки из ЕГРП. При этом изготовление технической документации, кадастрового паспорта на Офис 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 Офиса 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 Офиса и установленного в нем инженерного оборудования и приборов учёта, в сроки, предусмотренные законодательством.

5.2.5. После подписания сторонами акта приёма-передачи Офиса и внесения всех взносов согласно ст. 4. Договора, передать Дольщику комплект документов, необходимый для регистрации права собственности Дольщика на Офис.

5.2.6. Застройщик обязан передать Офис 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 Офиса должно соответствовать условиям Договора и Приложению № 1, являющегося неотъемлемой частью Договора.

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

6.3. Гарантийный срок на технологическое оборудование, установленное в Офисе составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Офиса 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 Офиса или повреждения его 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 своего Офиса или при его самовольной перепланировке.

7.3 . В случае задержки Дольщиком приёмки Офиса на срок свыше 7 дней с момента получения уведомления от Застройщика и на срок свыше 10 дней со дня, определённого сторонами для приёмки Офиса, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Офиса. При этом случае риск случайной гибели Офиса и установленного в нем 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 Офиса в срок, превышающий установленный п. 3.2., более, чем на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Офиса.

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.

Застройщик

Дольщик

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 Офис 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 Офис.

11.2. Государственная регистрация возникновения права собственности на Офис 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 Офиса»

Застройщик:

Дольщик:

<p>ООО «Жилье для Вас» Юридический адрес: 236008, г. Калининград, ул. Тургенева, д. 21, кв. 56 Почтовый адрес: 236008, г. Калининград, ул. Тургенева, д. 21А. р/счет: 40702810475000074995 Филиал «Европейский» ПАО «Банк «Санкт- Петербург» к/с № 30101810927480000877 БИК 042748877 ИНН 3908039199, КПП 390601001 Тел /факс: 313-105, 313-107</p>	
---	--

Генеральный директор ООО «Жилье для Вас»

_____ О.А. Крючко

_____ / _____ /

Приложение № 1

к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
Калининградская обл., г. Калининград,
ул. Куйбышева – ул. Ю. Костикова
№ _____ от _____ 201_ г.

Стандарт постройки

офиса в жилом многоквартирном доме, расположенного по строительному адресу:
Калининградская область, город Калининград, ул. Куйбышева – ул. Ю. Костикова

1. Конструкция здания – железобетонный каркас.
2. Наружные стены – из газосиликатных блоков, с утеплением с уличной стороны пенополистеролом.
3. Наружная отделка стен – декоративная штукатурка.
4. Стены внутренние, перегородки – из газосиликатного блока.
5. Перекрытия – монолитные железобетонные плиты
6. Крыша – стропильная скатная, с наружным организованным стоком.
7. Стены - отштукатурены.
8. Полы – цементная стяжка.
9. Дом оборудован лифтами.
10. Система водоснабжения с установкой приборов учета потребления воды, без окончных сантехнических приборов.
11. Система отопления от теплогенераторной на газовом топливе, разводка труб.
12. Радиаторы отопления – стальные.
13. Входная дверь – из ПВХ с однокамерными стеклопакетами.
14. Окна – из ПВХ с однокамерными стеклопакетами.
15. Электроснабжение – счетчик индивидуального учета, разводка согласно проекту, осветительные приборы не устанавливаются.
16. Телефонизация

Застройщик:**Дольщик:**

Генеральный директор ООО «Жилье для Вас»

_____ О.А. Крючко

_____ / _____ /