

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 (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 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. **Машино/место** – объект долевого строительства, доля Дома (нежилое помещение), которое имеет следующие характеристики: строительный № __ (_____), проектной площадью – __ (_____) кв.м., которое будет находиться в подземной автостоянке 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 Машино/места.

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 Машино/места 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 Машино/места, указанной в п. 1.1.2. Договора, и принятие Машино/места 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

Застройщик

Дольщик

соответствующий объект долевого строительства – Машино/место 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 – Машино/место в состоянии, согласно стандарту постройки (Приложение № 1 к настоящему договору) не позднее **«28» февраля 2019 года**. Возможна досрочная передача Машино/места.

3.3. Площадь Машино/места 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 Машино/места 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:

- сумма в размере _____ (_____) 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 Машино/места является неизменной.

4.5. Фактическая площадь Машино/места 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 Машино/места:

- нормализованный номер и адрес Дома;
- нормализованный номер Машино/места;
- площадь Машино/места.

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

4.7. Внесение взносов за Машино/место 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 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 заключённым с момента такой регистрации.

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

- 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 Машино/места до приёмки Дома управляющей компанией оплачивать все коммунальные платежи по счетам, выставленным Застройщиком, независимо от использования Машино/места, по тарифам, выставляемым Застройщику поставщиками соответствующих услуг.
- 5.1.6. Обеспечить сохранность Машино/места, а также мест общего пользования после приёмки её по акту и нести риск случайной гибели или повреждения Машино/места.
- 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 Машино/места 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 Машино/место в установленном действующим законодательством РФ порядке с предоставлением Застройщику копии выписки из ЕГРП. При этом изготовление технической документации, кадастрового паспорта на Машино/место 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 Машино/места 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 Машино/места в сроки, предусмотренные законодательством.
- 5.2.5. После подписания сторонами акта приёма-передачи Машино/места и внесения всех взносов согласно ст. 4. Договора, передать Дольщику комплект документов, необходимый для регистрации права собственности Дольщика на Машино/место.
- 5.2.6. Застройщик обязан передать Машино/место 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 Машино/места должно соответствовать условиям Договора и Приложению № 1, являющегося неотъемлемой частью Договора.
- 6.2. Гарантийный срок для Машино/места 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 Машино/места 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 несет ответственность за нанесение материального ущерба Дому, собственности других Дольщиков, а также собственности Застройщика, возникшего при производстве отделки своей Машино/места или при ее самовольной перепланировке.
- 7.3. В случае задержки Дольщиком приёмки Машино/места на срок свыше 7 дней с момента получения уведомления от Застройщика и на срок свыше 10 дней со дня, определённого сторонами для приёмки Машино/места, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Машино/места. При этом случае риск случайной гибели Машино/места 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 Машино/места в срок, превышающий установленный п. 3.2., более, чем на два месяца;
 - существенного нарушения требований к качеству Машино/места.

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 Машино/место 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 Машино/место.

11.2. Государственная регистрация возникновения права собственности на Машино/место 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 Машино/места»

Застройщик:	Дольщик:
<p style="text-align: center;">ООО «Жилье для Вас»</p> <p>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>	<p>ФИО, Паспортные данные</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
№ 1 К/П от 15 декабря 2016 г.

Стандарт постройки

машино/места в подземной автостоянке жилого многоквартирного дома, расположенного по
строительному адресу: Калининградская область, город Калининград,
ул. Куйбышева – ул. Ю. Костикова

1. Конструкция здания – железобетонный каркас.
2. Наружные стены – монолитные железобетонные.
3. Перекрытия – монолитные железобетонные
4. Полы – бетонные
5. Электроснабжение – разводка согласно проекту.

Застройщик:**Дольщик:**

Генеральный директор ООО «Жилье для Вас»

_____ О.А. Крючко

_____ / _____ /