

ДОГОВОР № 2/___/20___-Ф

**долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:
Калининградская область; Балтийский район; город Балтийск; в районе Гвардейского бульвара в
городе Балтийске – II этап строительства**

г. Балтийск

«___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Балтик Строй-трест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Семикраса Юрия Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и

гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, (не) состоящий(ая) в браке, имеющий(ая) паспорт серия _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а): _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, (далее по тексту - «Закон об участии в долевом строительстве»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту ФЗ № 214 – ФЗ).

1.2 Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1 Правоустанавливающие документы:

– на земельный участок с кадастровым номером 39:14:010431:25 площадью 4040 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, Гвардейский бульвар, 17, участок находится примерно в 66 м по направлению на северо-запад, вид разрешенного использования: под жилую застройку - многоэтажную, фактическое использование: под проектирование и строительство 11-ти этажного многоквартирного секционного жилого дома по Гвардейскому бульвару, 17 (стр), по проектной документации - «Многоквартирные жилые дома по направлению на северо-запад от жилого дома № 17 по Гвардейскому бульвару в г. Балтийске Калининградской области (II этап, секция 1 и 2)»;

– Договор аренды земельного участка № 246 от 22 сентября 2004 года, заключенный между Администрацией Балтийского городского округа и ООО «Балткомстрой-Калининград», и соглашение к договору аренды от 28 октября 2004 года, зарегистрированы в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Калининградской области 29 декабря 2004 года № 39-01/01-12/2004-620

Соглашение о внесении изменений в договор от 27 августа 2007 года, зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 12 ноября 2007 г. № 39-39-02/305/2007-357

Соглашение о внесении изменений в договор от 20 августа 2008 года, зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 17 октября 2008 г. № 39-39-02/685/2008-52

Соглашение о внесении изменений в договор от 08 декабря 2010 года Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 20 апреля 2011 года № 39-39-02/074/2011-564

Соглашение от 16 мая 2012 года об уступке прав и обязанностей по договору № 246 аренды земельного участка от 22 сентября 2004 года между ООО «Балткомстрой-Калининград» и ООО «Балтик Строй-трест», зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 31 мая 2012 года № 39-39-02/080/2012-373

Соглашение от 24 февраля 2015 года о внесении изменений в договор № 246 аренды земельного участка от 22 сентября 2004 года зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 15 апреля 2015 года № 39-39-002-39/002/002/2015-170/1

– на земельный участок с кадастровым номером 39:14:010431:143 площадью 2000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, Гвардейский бульвар, 17, в 76 м на запад, вид разрешенного использования: для благоустройства территории многоквартирного жилого дома:

– Договор аренды земельного участка № 177 от 22 ноября 2012 г. между Администрацией Балтийского муниципального района и ООО «Балтик Строй-трест», зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области 29 июля 2013 г. № 39-39-02/107-270.

Земельные участки относятся к землям, государственная собственность на которые не разграничена. Полномочия по распоряжению земельным участком осуществляет администрация муниципального образования городское поселение «Город Балтийск».

1.2.2. Разрешение на строительство № 39-RU 39513101-50-2016, выдано «07» декабря 2016 г. Администрацией муниципального образования городское поселение «Город Балтийск»

1.2.3 Проектная декларация на II этап строительства размещена в сети Интернет на сайте on-the-sea.ru «15» июля 2016 г., все изменения к проектной декларации размещены в сети Интернет на сайте on-the-sea.ru.

1.2.4 Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-55845/2017 от 24 августа 2017 г., г. Москва, заключенному между обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (Страховщик) ИНН 7704216908, КПП 770301001, ОГРН 1027700355935, адрес: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, офис 1705-1707, и Обществом с ограниченной ответственностью «Балтик Строй-трест» (Страхователь) ИНН 3901501030, КПП 390101001, ОГРН 1103925011673, адрес: 238520, Калининградская обл., г. Балтийск, ул. Лесная, д. 15, пом. II из А.

2. Термины и определения

2.1 Объект недвижимости – Многоквартирный жилой дом (МЖД) - строительство 128-х квартир жилого дома, в том числе с элементами благоустройства, включающего в себя: подъездные дороги, тротуары и пешеходные дорожки, автостоянки, детскую игровую площадку и площадку отдыха, хозяйственные площадки, газоны, кустарники, деревья, малые архитектурные формы, наружное освещение по строительному адресу в Калининградской области, указанном в п. 1.2.1 Договора.

2.2 «Объект долевого строительства» – -----**комнатная квартира**, (далее «Квартира»), состоящая из жилых помещений (комнат), помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, имеющая отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящая в состав Объекта недвижимости, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

2.3 Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости в соответствии с выданным разрешением на строительство.

2.4 «Проектная площадь» – суммарная площадь всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь жилых помещений, помещений вспомогательного использования, а также лоджий, балконов согласно проектной документации. Проектная площадь применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены Договора.

2.5 «Приведенная площадь» - общая площадь жилого помещения состоящая из суммы общей площади жилых помещений и площади лоджий с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти (приказ №854/пр от 26.11.2016 г. Министерства строительства и ЖКХ РФ), указанным в части 1 статьи 23 ФЗ № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.).Приведенная площадь применяется в целях определения Цены Договора.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить 128-х квартирный 11-и этажный жилой дом (в том числе подземный этаж и машинное отделение) по ГП на земельном участке площадью 4040 кв.м., по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, в 66 м на северо-запад от жилого дома № 17 по Гвардейскому

бульвару, с кадастровым номером **39:14:010431:25** - II этап строительства (далее именуемый Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **объект долевого строительства**, который предусмотрен настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять переданный Застройщиком объект долевого строительства.

Объектом долевого строительства является -----**комнатная квартира, расположенная в осях -----**
--- на ----- (-----) этаже в ---- (-----) секции, проектной площадью ----- кв.м., приведенная
площадь – ----- кв.м., по проекту строительный номер квартиры № ----- (-----), в
строящемся Многоквартирном жилом доме по ГП - II этап строительства ----- секция, указанном в п. 2.1. настоящего договора. К настоящему договору прилагается план указанной квартиры, согласно проектной документации, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).
3.2 Участник долевого строительства уведомлен и принимает условия о том, что на земельном участке помимо многоквартирного жилого дома II этап строительства, будет построен один многоквартирный жилой дом в рамках I этапа строительства, что будет представлять собой комплекс из 2-х многоквартирных жилых домов (количество этажей и квартир в многоквартирных жилых домах будет определяться в получаемых разрешениях на строительство, иной разрешительной, правоустанавливающей документации).

3.3 Стороны обязуются осуществить все необходимые действия в целях государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4 Обязательства по государственной регистрации Договора и права собственности на Квартиру Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет за свой счет. В оплату расходов, в том числе, включаются: оплата услуг органов технической инвентаризации, оплата расходов по государственной регистрации Договора, дополнений изменений к нему.

3.5 Застройщик гарантирует, что квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена, не продана и не состоит под арестом. Застройщик гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договоры долевого участия в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1 настоящего Договора.

3.6 Все риски в период строительства объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

3.7 Участник долевого строительства после выполнения всех обязательств по Договору приобретает право оформить в собственность (общую долевую собственность) Объект долевого строительства.

4 Цена договора, сроки и порядок уплаты

4.1 Цена Договора – ----- (-----) **рубля (НДС не облагается)**, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10% от цены договора. Стоимость одного метра квадратного приведенной площади Квартиры с учетом площади лоджии составляет ----- (-----) **рублей**.

4.2 Окончательная стоимость услуг Застройщика определяется как разница между денежными средствами поступившими от Участника долевого строительства и фактически осуществленными затратами на строительство (создание) объекта долевого строительства на дату окончания строительства (ввода объекта в эксплуатацию).

4.3 Стоимость квартиры предусматривает проведение в указанной квартире общестроительных, отделочных, специальных и иных работ в следующем объеме:

отделка пола - бетонная стяжка;

отделка стен - оштукатурены под шпаклевку;

окна - металлопластик, одинарный стеклопакет с пластиковым подоконником;

внутренние двери - нет;

входная дверь сейф – дверь с 1 замком;

электричество - вся разводка медная по проекту + счетчик и автоматика;

водопровод - разводка по проекту + счетчик;

отопление - нижняя разводка + батареи;

газоснабжение - двухконтурный газовый котел+ счетчик,

канализация - все выводы под сантехнику без сан. приборов;

телефон – кабель заведен в квартиру,

домофон - согласно проекту,

остекление лоджий - согласно проекту.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после оформления права собственности на Квартиру.

4.4 Указанная в п. 4.1 Договора денежная сумма подлежит оплате Участником долевого строительства на следующих условиях:

4.4.1 Сумма в размере ----- (-----) рубля (НДС не облагается) перечисляется на расчетный счет или в кассу предприятия Застройщика не позднее 3(трех) рабочих дней, следующих за днем регистрации настоящего Договора.

4.5 Цена Договора может измениться на основании данных обмеров всех помещений, как жилых, так и вспомогательных, а также лоджий и балконов Квартиры выполненным органом, осуществляющим техническую инвентаризацию недвижимости.

4.5.1 Если фактическая площадь объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений: жилых, вспомогательных, лоджий и балконов Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию недвижимости, окажется больше или меньше той, что указана в п. 3.1 используемой при определении цены настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение и осуществить соответствующий перерасчет за увеличение или уменьшение площади в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего дополнительного соглашения.

4.5.2 Для перерасчета по п. 4.5.1 Договора стоимость одного метра квадратного проектной площади объекта долевого строительства – Квартиры с учетом площадей жилых, вспомогательных помещений, лоджий, балконов составляет – ----- (-----) рублей.

4.6 Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.7 После совершения платежа Участник долевого строительства обязан предъявить подлинник платежного поручения Застройщику с отметкой банка о произведении платежа. Участник долевого строительства считается надлежащим образом исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного внесения наличных денежных средств, указанных в п. 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.8 Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь по результатам обмеров всех помещений как жилых, так и вспомогательных, а также лоджий, балконов выполненная органом, осуществляющим техническую инвентаризацию недвижимости, передаваемой Квартиры, будет отличаться от площади, указанной в п. 3.1 и используемой при определении цены настоящего договора, данный факт не будет являться ухудшением качества Квартиры.

4.9 Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры.

5 Передача Квартиры Участнику долевого строительства

5.1 Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее III квартала 2019 г. и передать Квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2 Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок до «31» декабря 2019 г.

5.3 В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 5.1 настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ в срок, не превышающий 14 (четырнадцать) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

5.4 В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного п. 5.1 настоящего Договора срока, Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после его уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о

вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.5 Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного по п. 5.2 Договора срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6 Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

5.7 Пуск газа в Квартиру осуществляется после передачи Квартиры Участнику долевого строительства и выбора управляющей компании от имени Участника долевого строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его эксплуатацию.

5.8 В состав общего имущества многоквартирного жилого дома, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию входят: лестничные площадки; лестничные пролеты; подъездные коридоры; крыша; коллективная телевизионная антенна; лифты; лифтовые шахты; машинное отделение; элементы благоустройства; земельный участок; электрощитовая и водомерный узел.

5.9 На земельном участке с кадастровым номером 39:14:010431:143 площадью 2000 кв.м застройщиком планируется строительство объектов благоустройства и нормативного инженерного обеспечения: очистные сооружения, две спортивные площадки, гимнастическая, детская, место для отдыха взрослых, сушки белья, размещения мусоросборников, три автостоянки общей вместимостью на 30 машин.

Право пользования указанными объектами участником долевого строительства настоящим договором не регулируется и будет определяться исходя из общих правил гражданского, жилищного законодательства.

6 Обязанности сторон.

6.1 Застройщик обязан:

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиру при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.1.3 Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

6.1.4 Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельных участков, указанных в п. 1.2.1. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельных участков, указанных в п. 1.2.1 Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанных земельных участков он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, а также на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации внесенных изменений, и/или прекращения залога

прав аренды земельных участков в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2 Участник долевого строительства обязан:

6.2.1 Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность, или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

6.2.2 Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора. Нарушение сроков и сумм оплаты договорной цены, установленной Договором, по обоюдному согласию сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

6.2.3 Принять Квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности Квартиры. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания, по требованию Участника долевого строительства Застройщик составляет акт осмотра Квартиры с указанием выявленных недостатков и срок устранения их Застройщиком. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства или его представитель на основании доверенности обязуется подписать акт приема-передачи Квартиры.

6.2.3.1 В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе по истечении 10 (десяти) дней с момента наступления срока, указанного в 6.2.3 Договора, в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения Квартиры считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного Акта.

6.2.4 Оформить право собственности на Квартиру согласно действующему законодательству не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

6.2.5 С момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, оплатить услуги по содержанию Квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости, а также оплачивать все расходов по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе водо-, тепло- и электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации и иные услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или уполномоченного лица в т.ч. эксплуатирующей организации или товарищества собственников жилья.

6.2.6 Не производить перепланировку Квартиры до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, прочие) возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.2.7 По окончании срока действия Договора и оформления права собственности на Объект долевого строительства, собственник вправе производить какие-либо переустройства (перепланировки) жилого помещения только в порядке, установленном законодательством РФ.

6.2.8 После оформления права собственности на Объект долевого строительства, собственник не вправе устанавливать на фасаде многоквартирного жилого дома какие-либо конструкции, в том числе кондиционеры, спутниковые антенны, соединительные системы, защитные короба для скрытия электрического кабеля и иных инженерных сетей, не допускать крепление к стенам различных растяжек, вывесок, указателей и любых иных предметов.

6.2.9 Если фактическая площадь объекта долевого строительства – Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию недвижимости, окажется больше той, чем указана в п. 3.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется заключить осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве об увеличении площади Квартиры.

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой Стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2 Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

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

7.4 К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), 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 исполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств сдвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.5 В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.1 настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий Договора, предусмотренных в п.п 5.3, 5.4, 5.5 и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

7.6 В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.2.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

8 Гарантии качества.

8.1 Квартира должна соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.1 настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и Градостроительных регламентов, а также обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

8.2 Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.

8.3 Гарантийный срок, установленный для Квартиры в п. 8.2 договора, не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на которое соответствует сроку установленному изготовителем соответствующего оборудования, и не может составлять менее чем 3 (три) года.

8.4 В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества объекта, или иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.5 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.6 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты Объекта долевого строительства), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных в процессе его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после Государственной регистрации соответствующего Договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.2 В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего Договора в порядке, установленным действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами документа о передаче Квартиры. С момента государственной регистрации Договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр Договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

10 Срок действия, расторжение и изменение Договора

10.1 Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

10.2 Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.2.1 В случае расторжения настоящего Договора в связи с невозможностью представления Участником долевого строительства документов необходимых для регистрации указанного Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента представления Договора на регистрацию, равно как отказ регистрирующего органа в государственной регистрации настоящего Договора по вышеуказанным основаниям, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора.

10.3 Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора производится на основании письменного соглашения сторон или по решению суда и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. В случае досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней возвращает Участнику Долевого строительства внесенные им денежные средства за вычетом 10% цены Договора.

10.4 Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.5 Просрочка Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного в п. 4.1 настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 4.4 настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 г. № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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.

10.6. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон или в судебном порядке, при этом условия расторжения Договора и порядок возврат денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

10.7 В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по Договору денежные средства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего Договора осуществляется Застройщиком путем безналичного перевода денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства указанный в соответствующем заявлении, поданном Участником долевого строительства. В случае если в срок установленный в п. 10.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им по Договору, Застройщик не позднее 5 (пяти) рабочих дней, следующих за днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

11 Заключительные положения

11.1 Обязательства Застройщика по настоящему Договору, кроме гарантийных обязательств по п.8, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

11.2 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

11.3 Принимая условия настоящего договора, путем подписания, Участник долевого строительства, дает Застройщику, свое согласие, на обработку личных персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О персональных данных».

11.4 Споры Сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.5 Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214 – ФЗ.

11.6 Настоящий Договор составлен в ----- (-----) экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика, -----

11.7 Неотъемлемой частью Договора является следующее приложение:

11.7.1 Приложение № 1 «Описание квартиры с указанием местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади».

12 Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

238520, г. Балтийск, Калининградской обл., ул. Лесная, д. 15, пом. II из А

ОГРН 1103925011673

ИНН/КПП 3901501030/390101001

р/с 40702810120000001281

Калининградское отделение № 8626 ПАО СБЕРБАНК г. Калининград

к/с 30101810100000000634

БИК 042748634

те. 56-02-73

эл. адрес: bst-kld@mail.ru

Ю.Г. Семикрас

Участник долевого строительства:

_____/-----

Приложение № 1 к договору № 2/-----/20-----Ф от «-----» ----- 20---- г.

Описание квартиры с указанием местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади

Квартира № ---- (-----) расположена на ----- (-----) этаже в ----- (-----) секции 11 -ти этажного дома по Гвардейскому бульвару, д. 17 (стр.) в г. Балтийске

1. Техничко-экономические показатели:

Общая площадь жилого дома – 8373,81 м2

Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд – 6963,24 м2

Этажность – 11 этажей

Материал наружных стен - газосиликатные блоки В 1,5 D 500 F 35 t = 250 мм

Материал поэтажных перекрытий - сборные железобетонные изделия с монолитными участками (класс бетона В 25, арматура класса А400 по ГОСТ 5781-82*)

Класс энергоэффективности – высокий

Класс сейсмостойкости - до 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСР-97) в соответствии с СП 14.13330.2014

Назначение помещения: квартира – жилое помещение
комнат ---- (----)

проектная площадь – ----- кв.м,

приведенная площадь – ----- кв.м

жилая площадь – ----- кв.м

2. Характеристика планировки

Квартира расположена на ----- этаже в ----- секции, квартира № ----- состоит из:

----- жилых комнат – ----- кв.м

холла – ----- кв.м

----- санузлов – -----кв.м

кухни – ----- кв.м

кладовой – ----- кв.м

лоджии – ----- кв.м (с учетом понижающего коэффициента (k=0,5) для лоджии – ----- кв.м)

Застройщик:

ООО «Балтик Строй-трест»

238520, Калининградская область, г. Балтийск, ул. Лесная, д. 15, пом. II из А

Р/с 40702810120000001281

К/с 30101810100000000634

Калининградское отделение № 8626 ПАО СБЕРБАНК г. Калининград

БИК 042748634

КПП 390101001

ИНН 3901501030

Тел/факс 8 (4012)-56-02-73

www.on-the-sea.ru

e-mail: bst-kld@mail.ru

Ю.Г. Семикрас

Участник долевого строительства:

_____/-----

ОБРАЗЕЦ плана квартиры

