

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
№ ББ2-958**

г. Калининград

«12» декабря 2016 г.

**Закрытое акционерное общество «Акфен»**, в лице Василюк Юлии Пятро, 03 мая 1973 года рождения, место рождения - город Калининград, паспорт 27 01 301601 выдан ОВД Ленинградского района города Калининграда, 25 октября 2001 г., код подразделения 392-002, зарегистрированной по адресу: Калининградская область, гор.Гурьевск, ул.Тенистая д.7, действующей на основании доверенности зарегистрированной в реестре за № 1-1719 от 02.12.2015 года, удостоверенной Болотской Еленой Витальевной, нотариусом Калининградского городского нотариального округа, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны и

гражданин РФ **Байтаров Ибрагим Зейралиевич**, 19 сентября 1989 года рождения, место рождения - город Алмалык, Ташкентской области, Узбекской ССР, паспорт 27 15 587014 выдан Отделом УФМС России по Калининградской обл. Центрального р-на гор. Калининграда, 22 сентября 2015 г., код подразделения 390-006, зарегистрированный по адресу: г. Калининград, пер. Лесопарковый, д.4, именуемый в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1 Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а также за счет собственных средств **ЗАСТРОЙЩИКА**, по строительному адресу: **Калининградская область, город Калининград, Ленинградский район, улица Гайдара, дом 90 (по ГП), II этап строительства**, на земельном участке, расположенном по адресу: **Калининградская область, город Калининград, улица Генерала Челнокова**, имеющий кадастровый номер 39:15:130712:47, площадью 17063 кв.м., разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
- 1.2 Объект долевого строительства** - квартира, подлежащая передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состав которой определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.3 Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.
- 1.4 Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

**2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

- 2.1** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 17.07.2009 N 147-ФЗ, от 17.06.2010 N 119-ФЗ, от 28.11.2011 N 337-ФЗ, от 30.11.2011 N 362-ФЗ, от 10.07.2012 N 118-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее **ФЗ № 214-ФЗ**).

2.2 Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор №012602 аренды земельного участка от 03.12.2015 года;
- Соглашение №012602-1 от 24.08.2016 года об изменении и дополнении Договора №012602 от 03.12.2015 года аренды земельного участка;
- Соглашение №012602-1 от 29.09.2016 года об изменении и дополнении Договора №012602 от 03.12.2015 года аренды земельного участка;
- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-289-2016 от 24 ноября 2016 года;
- Проектная декларация многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно - пристроенной автостоянкой. II этап строительства по адресу г. Калининград, ул.Гайдара, д.90 от 24 ноября 2016 г. в сети интернет на сайте: [www.akfengroup.ru](http://www.akfengroup.ru).

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1 ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или/и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 3.2 Объект долевого строительства – 2--комнатная квартира, условный номер квартиры 958, проектной площадью 66,59 кв.м., расположенная на 25 этаже, в блоке 4 жилого дома по строительному адресу: г. Калининград, ул.Гайдара, д.90 (по ГП), II этап строительства (далее - Квартира). Объект передается в соответствии с Приложениями №1 и №2 к настоящему договору.
- 3.3 Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.
- 3.4 Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5 Право на оформление в собственность Квартиры, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1 На момент подписания настоящего Договора общая стоимость Объекта долевого строительства составляет **3 196 320,00 (Три миллиона сто девяносто шесть тысяч триста двадцать) рублей 00 копеек**, из расчета **48 000,00 (Сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек**, за один квадратный метр проектной площади Квартиры с холодными помещениями. Указанная цена настоящего Договора включает в себя затраты ЗАСТРОЙЩИКА на строительство (создание) Объекта долевого строительства и в том числе оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА в размере 5%. Аванс вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА исчисляется в месяце получения денежных средств от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет оплаты настоящего Договора.
- 4.2 В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства в аренду, расходы по уплате арендной платы, по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта недвижимости, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости, в том числе оплата услуг ЗАСТРОЙЩИКА.
- УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит сумму денежных средств, в счет оплаты Цены Договора в размере **3 196 320,00 (Три миллиона сто девяносто шесть тысяч триста двадцать) рублей 00 копеек**, не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.
- В случае изменения фактической площади Квартиры по отношению к проектной Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартиры.

Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной п. 4.1 настоящего Договора.

- 4.3 Если фактическая площадь Квартиры больше проектной, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу при подписании передаточного акта.
- 4.4 Если фактическая площадь Квартиры меньше проектной, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница на его расчетный счет или в наличной форме или любым другим, не запрещенным законом способом при подписании передаточного акта.
- 4.5 Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА или в кассу предприятия, или любым другим, не запрещенным законом способом. При перечислении средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА моментом оплаты считается зачисление денежных средств на счет ЗАСТРОЙЩИКА.
- 4.6 В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

### 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1 Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее марта 2020 г.
- В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Стороны могут подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства.
- 5.2 В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.3 Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, обеспечивается Полисом страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта капитального строительства по Договору участия в долевом строительстве, заключенным Застройщиком со Страховщиком – **ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (регистрационный номер 3492)**, ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, р/с 40701810100260000170, в ПАО БАНК ВТБ, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187.
- 5.3.1 Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - Участника долевого строительства.
- 5.3.2 Вышеуказанный Полис страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта капитального строительства по Договору участия в долевом строительстве, составлен в четырех экземплярах – один для Застройщика, один - для Выгодоприобретателя, один – для Страховщика, один - для Управления Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.4 Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.5 В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства установленные разделом 4 настоящего Договора и принять Объект долевого строительства.
- 5.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.7 При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания условия полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, и обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта считаются исполненными.

#### **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1 Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проекту, строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня сдачи в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года при его нормальной эксплуатации.

6.3 При обнаружении строительных недостатков Квартиры, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА устранить данные недостатки в порядке и сроки, установленные действующим Законодательством РФ.

#### **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1 Обеспечить соответствие качества строительных работ действующим строительным нормам и правилам.

7.2 Ввод в эксплуатацию указанного жилого дома — ноябрь 2019 г.

7.3 Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору на цели, предусмотренные в п.4.2. настоящего Договора.

7.4 По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Квартиру УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.5 Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

##### **ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.6 Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

7.7 Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

7.8 С момента передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по передаточному акту обеспечить сохранность и нести расходы по её содержанию.

7.9 До оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире.

7.10 После передачи Квартиры по передаточному акту и до заключения договоров с управляющими организациями, устанавливаемыми ЗАСТРОЙЩИКОМ, независимо от проживания в квартире, возмещать ЗАСТРОЙЩИКУ все затраты на водо-, тепло- и электроснабжение и коммунальные платежи по тарифам, установленным на дату оплаты. Оплата производится путём авансового платежа в сумме, установленной и утвержденной управляющей компанией.

7.11 В случаях, предусмотренных пп.4.3-4.4; 5.1-5.2 настоящего Договора, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

7.12 После передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в

котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Квартира.

- 7.13** Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 8.1** За задержку платежей против сроков, указанных в настоящем Договоре, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ пени в размере 0,1 % от размера неоплаченного платежа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за каждый день просрочки.
- 8.2** За задержку проведения юридических и иных действий по регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру против сроков, указанных в п.5.1-5.2, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА пени в размере 0,1 % от размера расходов по оформлению права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за каждый день просрочки.
- 8.3** ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за задержку проведения юридических и иных действий по регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, если это вызвано невыполнением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязанностей в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
- 8.4** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм данного пункта – он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (десять) % от размера долевого участия.
- 8.5** В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.6** Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

## **9.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 9.1** В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства Объекта недвижимости (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства Объекта недвижимости (п. 2.2 Договора), в составе которого находятся объекты долевого строительства и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
- 9.2** ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п. 2.2. Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка (п. 2.2. Договора) путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.3** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка,

отведенного для строительства Объекта недвижимости (п. 2.2. Договора), в том вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, условия, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка (п. 2.2. Договора) на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

- 9.4 Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.5 Стороны согласовали все возможные изменения в проектную документацию при условии, что такие изменения будут вноситься в установленном законом порядке и не приведут к ухудшению Объекта долевого строительства, подлежащего передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- 9.6 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право заключить отдельный Договор на оказание услуг по оформлению объекта долевого строительства в собственность.
- 9.7 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта, но не позднее 2-х календарных месяцев, следующих за датой получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 9.8 Оплата Государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области производится в соответствии с действующим законодательством.

#### **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

- 10.1 Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 10.2 К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 10.3 Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 10.4 С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 10.5 Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

#### **11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 11.1 Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 11.2 Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.
- 11.3 Несоблюдение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА условий оплаты взноса, установленных пунктом 4.1. настоящего договора является основанием для расторжения настоящего договора с возвратом УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, внесенных им в качестве авансового платежа в течение 10 рабочих дней.

в том  
межевания,  
шего земельного  
2. Договор  
ан даст  
ый к

## 12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 12.1 Сообщения и уведомления осуществляются в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 12.1.1 В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.
- 12.1.2 Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
- 12.1.3 По соглашению сторон данный пункт Договора определяет возможность уведомления посредством электронных форм связи (интернет), и будет считаться надлежащим уведомлением.
- 12.2 Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 12.3 Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

## 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1 Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 13.2 Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 13.3 Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 13.4 Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.
- 13.5 Приложение к настоящему Договору являющееся неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Характеристика объекта.
  - Приложение № 2 – План этажа.

## 14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**14.1 ЗАСТРОЙЩИК:** Закрытое акционерное общество «Акфен» (ЗАО «Акфен»),  
Юридический адрес: г. Калининград, ул. В. Фермора, д.5  
Почтовый адрес: г. Калининград, ул. В. Фермора, д.5  
ИНН 7728306340 КПП 390601001  
ОГРН 1037728055331  
Калининградское отделение № 8626 ПАО «Сбербанк России»  
БИК 042748634  
р/с 40702810220010000965  
к/с 30101810100000000634

**14.2 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
гражданин РФ **Байтаров Ибрагим Зейралиевич**, 19 сентября 1989 года рождения, место рождения - город Алмалык, Ташкентской области, Узбекской ССР, паспорт 27 15 587014 выдан Отделом УФМС России по Калининградской обл. Центрального р-на гор. Калининграда, 22 сентября 2015 г., код подразделения 390-006, зарегистрированный по адресу: г. Калининград, пер. Лесопарковый, д.4

### ПОДПИСИ СТОРОН

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

  
"АКФЕН"/Василюк Ю.П.,  
действующая по доверенности /



  
Байтаров И.З./



**Уровень потребительских качеств**  
жилых помещений многоквартирного жилого дома  
по адресу: г. Калининград, ул. Гайдара, д.90 (по ГП), II этап строительства

**1. Конструктивные элементы:**

1. Фундаменты, колонны, пилоны, перекрытия, лифтовые шахты – монолитный железобетон.
2. Наружные стены – керамический камень, наружное утепление.
3. Внутренние стены, перегородки в соответствии с проектом.
4. Оконные блоки – ПВХ профиль со стеклопакетом с теплосберегающим покрытием.
5. Остекление лоджий – в соответствии с проектом.

**2. Наружная отделка – в соответствии с проектом.**

**3. Внутренняя отделка:**

- Двери входные с замком – в соответствии с проектом. Внутренние двери не установлены.
- Внутренние перегородки из гипсолитовых блоков – затирка швов, без штукатурки.
- Полы в санузлах – цементно-песчаная стяжка.
- Полы в жилых комнатах и лоджиях – цементно-песчаная стяжка.
- Потолки – бетонные.
- Полы мест общего пользования этажа, лестничной клетки, лифтового холла – цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка.

**Инженерные коммуникации и оборудование:**

1. Теплоснабжение и горячее водоснабжение центральное, установка индивидуального счетчика тепла.
2. Отопление - разводка из полипропиленовых труб в конструкции пола, стальные панельные радиаторы.
3. Водоснабжение – стояки из стальных труб, разводка из полипропиленовых труб, счетчик холодной воды на отводе от стояка в квартире.
4. Хозяйственно-бытовая канализация – стояки из полипропиленовых труб, без разводки до мест установки сантехнического оборудования, без установки сантехнического оборудования.
5. Электроснабжение – приборы освещения в местах общего пользования, скрытая электропроводка по всем помещениям с установкой индивидуальных счетчиков и УЗО. Предусмотрена розетка для электроплиты.
6. Противопожарные мероприятия, мероприятия пожаротушения и дымоудаления – на основании проекта.
7. Вентиляция сан/узла и кухни - вытяжная с естественным побуждением.
8. Телефонизация, телевидение, интернет – ввод кабелей в квартиру. Подключение к сетям связи выполняется оператором связи по отдельному договору с собственником.

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

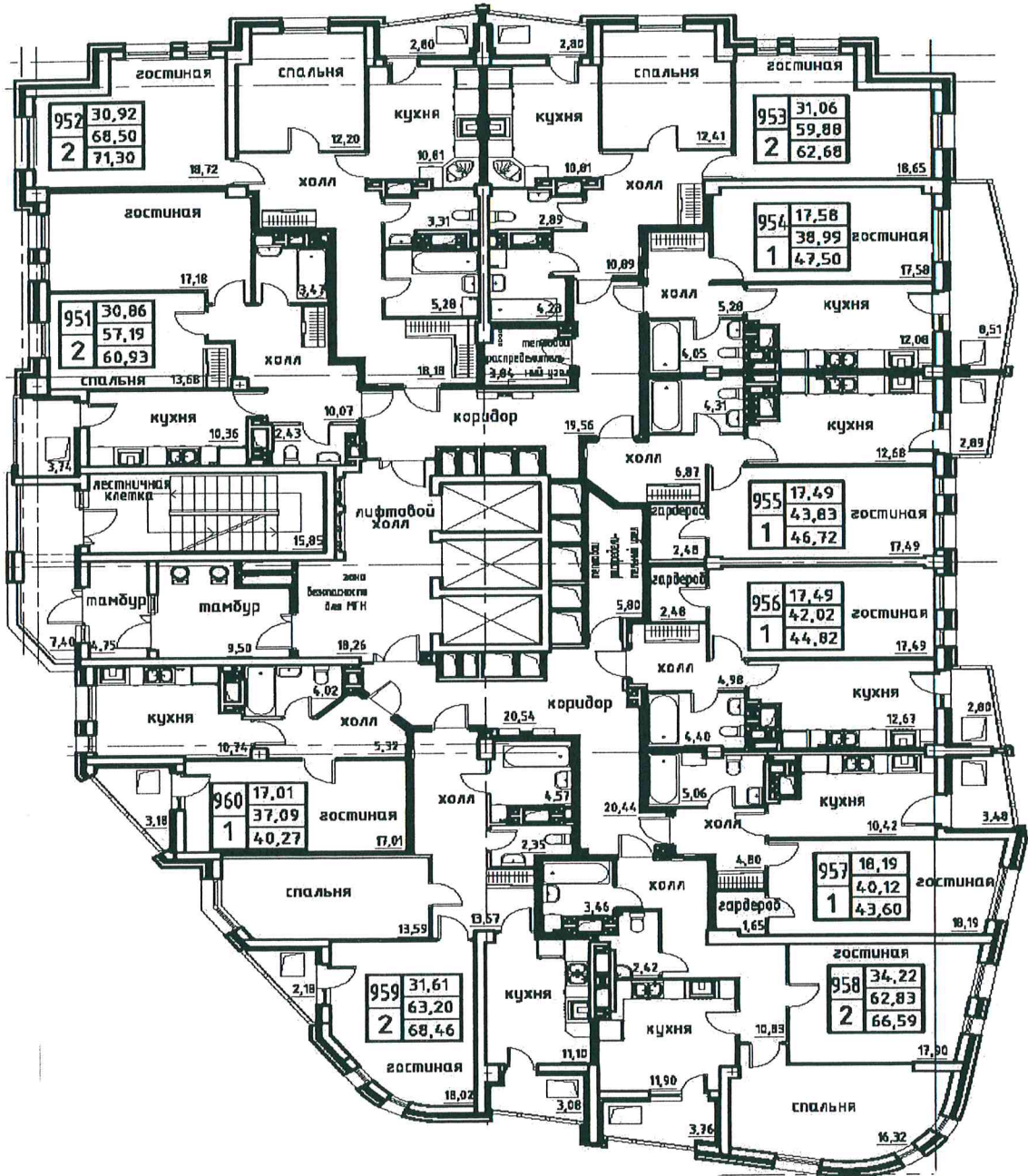


/Василук Ю.П.,  
действующая по доверенности /

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Байтаров И.З./

Блок 4 Этаж 25



ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО  
 СТРОИТЕЛЬСТВА

  
 /Василук Ю.П.,  
 действующая по доверенности /



  
 Байтаров И.З./

ПРОШЛИТО И ПРОНУМЕРОВАНО  
ВСЕГО 6/11 ЛИСТОВ



Менеджер  
отдела продаж

*[Handwritten signature]*  
Васильев О.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Номер регистрационного округа	39
Произведенная операция	договора
Дата государственной регистрации	06.12.2016
Номер регистрации	39/001-39/001/055/2016-8521
Государственный регистрационный номер	Иванец Ольга Иосифовна
Подпись	(Ф.И.О.)

