

ДОГОВОР №
на долевое участие в строительстве
Многоквартирного жилого дома № 39 (по ГП)
со встроенными административно-торговыми помещениями
по ул. Аксакова - дор. Окружная в Ленинградском районе города Калининграда

г. Калининград

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мегаполис-Жилстрой», ОГРН 1023900783796, ИНН 3905048484, КПП 390601001, зарегистрировано 31.12.2002 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Калининграда, юридический адрес: г. Калининград, ул. Аксакова, дом 137, помещение ХХІХ, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», и _____, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, а при совместном наименовании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора:

1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома № 39 (по ГП) со встроенными административно-торговыми помещениями по ул. Аксакова - дор. Окружная в Ленинградском районе города Калининграда, площадью 13 208 кв.м. с кадастровым номером 39:15:133003:14, расположенного по адресу: город Калининград, Ленинградский район, ул. Аксакова – дор. Окружная (далее именуемый «Объект») и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства в **собственность**, а Дольщик обязуется оплатить обусловленную Договором стоимость Объекта долевого строительства и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

Строительство ведется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №39-RU39301000-333-2016 от 07 декабря 2016 года, выданным Комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград».

1.2. Доля Дольщика в указанном в п. 1.1. жилом доме определяется в виде _____ квартиры №__ (_____ - номер строительный), общей проектной площадью с холодными помещениями ____ (____) кв. м., расположенной во __ (____) секции, на __ (____) этаже (именуемая далее "Квартира", «Объект долевого строительства») в строящемся жилом доме, указанном в п. 1.1. настоящего договора. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства с холодными помещениями** включает в себя площадь всех помещений Квартиры, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

1.3. Планировка Квартиры определяются Приложением № 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.4. **Плановое окончание строительства и сдачи Объекта в эксплуатацию – до «10» мая 2021 года. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком в собственность Дольщику по Акту приема-передачи – до «10» сентября 2021 года».**

1.5. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Дольщику Объекта долевого строительства, при получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ранее установленного в п.1.4. Договора срока. В этом случае передача Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном в п.п.2.6., 2.7. настоящего Договора.

2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

2.1. Организовать в соответствии с настоящим Договором строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектом. Застройщик принимает на себя обязательства по выполнению функций заказчика, организующего процесс строительства Объекта. В функции Заказчика входит: приобретение на средства Дольщика материалов, комплектующих, оборудования, оплата услуг подрядчиков, разработка и согласование проектно-сметной документации, подготовка строительной площадки, приемка законченного строительства, подготовка объекта к передаче в эксплуатацию. Часть работ по возведению Объекта Застройщик может выполнить собственными силами. Застройщик действует от своего имени, но за счет средств Дольщика.

2.2. Вести общие дела Дольщика по строительству Объекта, совершать сделки с третьими лицами в интересах Дольщика по строительству Объекта и Квартиры. Быть представителем во всех государственных, частных, общественных учреждениях, организациях, предприятиях по всем вопросам, связанным с исполнением Договора о долевом участии в строительстве, производить необходимые расходы, вести бухгалтерский учет, совершать иные действия, необходимые для достижения поставленной цели – строительства Объекта.

2.3. Обеспечить работу Государственной приемочной комиссии и осуществить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.

2.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

2.5. Принимать от Дольщика в счет оплаты его долевого вклада в установленном настоящим договором порядке денежные средства.

2.6. После ввода Объекта в эксплуатацию, в течение тридцати рабочих дней уведомить письменно Дольщика о вводе Объекта в эксплуатацию, сообщив при этом фактический номер Квартиры, фактический

(почтовый) адрес Объекта, фактическую площадь Квартиры с учетом холодных помещений и другие параметры Квартиры на основании данных технической инвентаризации Объекта, представленных аттестованным кадастровым инженером или Калининградским отделением Калининградского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация".

2.7. В тридцатидневный срок после получения Дольщиком уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию (согласно п.2.6. настоящего договора), при условии полной оплаты Квартиры и выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему договору обязательств, передать Дольщику по передаточному акту законченную строительством Квартиру и документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, а именно: акт приема-передачи, копию разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.8. **Гарантийный срок на объект долевого строительства**, передаваемый Дольщику по настоящему Договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, **составляет пять лет** со дня передачи объекта долевого строительства Дольщику. В случае обнаружения дефектов строительства Объекта в течение гарантийного срока, Застройщик обязан устранить их за свой счет, за исключением случаев переделки Квартир или повреждения их Дольщиком. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двухсторонним актом.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, **составляет 3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

На имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, окна, трубы и электропроводку, газовый котел, газовый и водяной приборы учета и т.п., гарантийный срок будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Дольщик обязуется после подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор на обслуживание газового котла с организацией, которая производит гарантийное сервисное обслуживание газового оборудования, установленного в Квартире.

2.9. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

2.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Дольщику несет Застройщик, кроме случаев, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы.

2.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

3. ДОЛЬЩИК обязуется:

3.1. Производить очередные целевые взносы на строительство Объекта в соответствии с графиком финансирования, установленным разделом 5 настоящего Договора, и в порядке, определенном настоящим Договором.

3.2. Принять от Застройщика Квартиру в состоянии, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору, в тридцатидневный срок со дня получения уведомления от Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию, в сроки, предусмотренные Договором. В случае обнаружения недоделок, Стороны согласовывают в акте сроки их устранения Застройщиком.

3.3. При вводе Объекта в эксплуатацию ранее установленного п. 1.4. Договора срока Дольщик обязан принять Квартиру в соответствии с п. 3.2. Договора.

3.4. До сдачи Объекта в эксплуатацию и передачи Дольщику его Квартиры по акту приема-передачи, выполнение в квартире каких-либо работ Дольщиком или привлеченными им лицами, возможно только с письменного согласия Застройщика.

3.5. Дольщик обязуется принять на себя ответственность за сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования, а также нести расходы по содержанию Квартиры, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию общего имущества дома пропорционально доле занимаемой площади в этом доме по тарифам, установленным договором с обслуживающей организацией с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.6. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщик совместно с другими лицами, которые в установленном порядке приобрели право собственности на жилые помещения, входящие в состав Объекта, участвует в принятии решений по организации обслуживания и ремонта инженерных сетей и здания в процессе эксплуатации.

3.7. Заключить прямые Договора со всеми организациями, являющимися поставщиками коммунальных услуг в течение 40 календарных дней, с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры. Все коммунальные услуги Дольщиком оплачиваются по прямым договорам.

3.8. Дольщик обязуется оплатить затраты Застройщика по водо-, газо-, энергоснабжению Квартиры с момента принятия по акту приема-передачи до момента передачи сетей водо-, газо-, энергоснабжающим организациям. Сумма затрат определяется на основании показаний измерительных приборов (счетчиков) и подлежит оплате в течение 7 (семи) дней с момента требования.

3.9. Дольщик обязуется за свой счет произвести регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Калининградской области, а в случаях заключения между сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору, уступки прав требований по договору, соглашения о расторжении договора, оплатить государственную регистрацию таких соглашений.

3.10. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты надлежащим образом в полном объеме денежных средств, в размере и сроки, указанные в ч.5. настоящего договора, подписания сторонами передаточного акта приема-передачи Квартиры, заключения договоров с организациями, перечисленными в п.п.3.7., 3.8. Договора, а также при условии выполнения иных требований, предусмотренных настоящим Договором.

3.11. С момента полного исполнения Дольщиком обязательств по оплате инвестиционного взноса у Дольщика возникает имущественное право на получение Квартиры в собственность.

3А. Обеспечение выполнения обязательств:

3А.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 года №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

4. Уступка прав требований по договору:

4.1. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и возможна с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

4.2. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору возможна только при условии письменного уведомления Застройщика за 10 (десять) дней. В случае согласия Застройщика на переуступку Правопреемник Дольщика обязан в течение 10 (десяти) дней выплатить Застройщику компенсационный сбор в размере 7 (семи) процентов от стоимости настоящего Договора. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору оформляется соглашением о переуступке, подписываемой Дольщиком и его Правопреемником, где Застройщик делает специальную отметку о своем согласии.

4.3. Уступка Дольщиком прав требований одновременно с переводом долга к Правопреемнику Дольщиком возможна только с письменного разрешения Застройщика и оформляется трехсторонним соглашением между Дольщиком, его Правопреемником и Застройщиком.

5. Цена договора и порядок расчетов:

5.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства) на момент заключения настоящего Договора составляет: _____ (_____) рублей РФ 00 копеек из расчета _____ (_____) рублей РФ 00 копеек за квадратный метр и не подлежит изменению сторонами в одностороннем порядке.

5.2. Дольщик производит целевой взнос на долевое участие в строительстве в размере _____ (_____) рублей РФ 00 копеек, в безналичном порядке, после государственной регистрации настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней.

5.3. Обязательство по целевому взносу на долевое участие в строительстве считается исполненным на момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Действительная площадь Квартиры (с учетом холодных помещений) определяется в техническом паспорте (плане) жилого дома после замеров площадей, произведенных аттестованным кадастровым инженером или отделением Калининградского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация". Допускается изменение фактической общей площади Квартиры с холодными помещениями в большую или меньшую сторону относительно проектной. В случае изменения установленной в п.1.2. Договора площади Квартиры Стороны обязуются произвести соответствующие расчеты исходя из стоимости доли Дольщика за квадратный метр общей площади с холодными помещениями.

В этом случае данные об изменении общей площади Квартиры с холодными помещениями и перерасчете ее оплаты отражаются в Акте приема-передачи Квартиры. Окончательный расчет производится при подписании Акта приема-передачи Квартиры.

5.5. Цена Договора, указанная в п.5.1. Договора остается неизменной, за исключением случаев, установленных п.5.4 настоящего Договора.

6. Государственная регистрация договора, уступки прав требований по договору и права собственности:

6.1. Договор участия в долевом строительстве, уступка прав требований по договору, соглашение о расторжении договора и право собственности Дольщика на Квартиру подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

6.2. Регистрация права собственности на Квартиру осуществляется Дольщиком в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области на основании представленных Дольщиком документов, в свою очередь полученных Дольщиком от Застройщика и перечисленных в п.2.7. настоящего договора.

6.3. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. **Общим имуществом Объекта являются:** лестницы и лестничные площадки, насосная, электрощитовая, водомерный узел, коридоры, тамбуры, лифтовые холлы, лифтовые шахты и другое имущество в соответствии с российским законодательством. В состав общего имущества не включаются нежилые помещения, расположенные на первом этаже Объекта, при этом Дольщик не возражает, что функциональное назначение данных помещений определяет Застройщик по своему усмотрению. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7. Ответственность сторон:

7.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Просроченный платеж вносится Дольщиком, исходя из суммы очередного платежа и пени, начисленной в соответствии с п. 7.2. настоящего договора на день исполнения обязательства.

7.4. Систематическое нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный п.2.7. настоящего Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры по обстоятельствам, не возникшим по вине Застройщика, последний по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого акта.

7.6. За нарушение Дольщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 3.2., 3.3., 3.9., настоящего Договора Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 200 (двести) рублей за каждый день просрочки.

7.7. В случае одностороннего расторжения Дольщиком Договора по обстоятельствам не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, Застройщик в одностороннем порядке удерживает с Дольщика неустойку в размере 5 % (пять процентов) от суммы, фактически уплаченной Дольщиком на момент расторжения договора. Сроки возврата Дольщику денежных средств предусмотрены ФЗ №214-ФЗ.

7.8. Застройщик не несет ответственности за увеличение срока сдачи Объекта в эксплуатацию, если данное обстоятельство вызвано действиями государственных органов, иных организаций при условии наличия факта обращения Застройщика в необходимые организации; а также инженерных ведомств, связанных с подключением жилого дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам.

7.9. Застройщик не несет ответственности за увеличение срока сдачи Объекта в эксплуатацию и передачи Дольщику Квартиры по акту приема-передачи, если данное увеличение срока произошло вследствие продления срока действия Разрешения на строительство Объекта на законном основании.

8. Порядок разрешения споров:

8.1. Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего договора, стороны разрешают путем переговоров, а при не достижении согласия рассматриваются: с гражданами – в суде общей юрисдикции по месту нахождения Общества, с юридическими лицами - в Арбитражном суде Калининградской области.

8.2. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Особые условия:

9.1. Дольщик не вправе самостоятельно, либо силами привлеченных им третьих лиц до подписания акта приема-передачи Квартиры производить перепланировку, переоборудование жилого помещения (Квартиры), остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, ремонт и любое проникновение к имеющимся в Квартире, в подъезде, на фасаде, иных помещениях Объекта коммуникациям, без предварительного письменного согласования с Застройщиком. В случае нарушения указанного обязательства Дольщик возмещает Застройщику причиненный данным нарушением ущерб, а также уплачивает штраф в размере 5% (пяти процентов) от суммы Договора.

9.2. Застройщик гарантирует Дольщику, что на дату заключения Договора участия в долевом строительстве указанный в нем Объект долевого строительства никому не подарен, не заложен, не обременен какими-либо правами третьих лиц, не находится под арестом, свободен от долгов и иных обязательств, в споре и под запретом не состоит, или каким-либо иным образом не обременен, а также отсутствуют права требования третьих лиц на получение его в собственность по окончании строительства.

9.3. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, **Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ** «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.4. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством.

9.5. Настоящий договор составлен и подписан **в 3 (трех) экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один для Дольщика, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

10. Юридические адреса сторон:

«Застройщик»: ООО Специализированный застройщик «Мегаполис-Жилстрой», ОГРН 1023900783796, ИНН 3905048484, КПП 390601001, Юридический адрес: г. Калининград, ул. Аксакова, д. 137, пом. ХХІХ, р/с №40702810575000000539 в филиале «Европейский» ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», г. Калининград, ИНН 7831000027, к/с 30101810927480000877, БИК 042748877.

«Дольщик»:

11. Подписи сторон:

«ЗАСТРОЙЩИК»:

«ДОЛЬЩИК»:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № _____
на долевое участие в строительстве
Многоквартирного жилого дома № 39 (по ГП)
со встроенными административно-торговыми
помещениями по ул. Аксакова - дор. Окружная
в Ленинградском районе города Калининграда
от «__» _____ 20__ года

Техническое описание объекта долевого строительства
после завершения строительства и ввода его в эксплуатацию.

Этажность – 8.

Количество секций - 5.

Количество квартир – 186.

1. Стены наружные – из блоков на ячеистом бетоне;
2. Перекрытия, перемычки – монолитные ж/бетонные;
3. Крыша – плоская рулонная с внутренним водостоком;
4. Стены в жилых комнатах – штукатурка;
5. Полы – цементная стяжка;
6. Потолки – расшивка швов;
7. Окна, балконные двери – индивидуальные из металлопластика, без установки подоконной доски и отливов на лоджии;
8. Дверь в квартиру – металлическая (строительная);
9. Двери межкомнатные – не предусмотрены;
10. Электроснабжение – скрытая электропроводка, устанавливается счетчик;
11. Газоснабжение – от центрального источника, устанавливаются: счетчик, индивидуальный двухконтурный газовый котел. Плиты не устанавливаются;
12. Водоснабжение – пластиковые трубы, счетчик на холодную воду, без сантехнического оборудования и подводки к нему;
13. Канализация – стояк, без разводки до мест установки сантехприборов;
14. Радиаторы – устанавливаются;
15. Телефонизация, сеть телевидения, Интернет – проводится до распределительных коробок на лестничной площадке по технологии пассивных оптических сетей GPON;
16. Полотенцесушитель в ванной – не предусмотрен.
17. Класс энергоэффективности; класс энергосбережения: «В»;
18. Класс сейсмостойкости: менее 6 баллов.

Подписи сторон:

«ЗАСТРОЙЩИК»:

«ДОЛЬЩИК»:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № _____
на долевое участие в строительстве
Многоквартирного жилого дома № 39 (по ГП)
со встроенными административно-торговыми
помещениями по ул. Аксакова - дор. Окружная
в Ленинградском районе города Калининграда
от «__» _____ 20__ года

План квартиры:

Подписи сторон:

«ЗАСТРОЙЩИК»:

«ДОЛЬЩИК»:

_____ / _____ /

_____ / _____ /