



ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

«__» _____ 20__ года

г. Зеленоградск

Общество с ограниченной ответственностью «Кранц-парк», ИНН 3906344221, зарегистрировано за ОГРН 1163926085564 от 25 ноября 2016 г., внесена запись в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, выдано свидетельство серия 39 № 001682146, в лице директора Красильникова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны и гражданин РФ (или другого государства)

_____ ,
(не) состоящий(ая) в браке, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», именуемые совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Объект недвижимости** – «**Многokвартирный жилой дом**» расположенный по строительному адресу: **Калининградская область, город Зеленоградск, улица Тургенева, 12а**, возводимый на земельном участке, предоставленном Застройщику в аренду согласно договору аренды, указанном в п. 2.2.1. Договора.

1.2. **Объект долевого строительства** – квартира, подлежащая передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, которая входит в состав Объекта недвижимости, строящегося также с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

1.3. **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 Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости в соответствии с выданным разрешением на строительство.

1.4. **Участники долевого строительства** - граждане и (или) юридические лица на основании договора участия в долевом строительстве, вступившие в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирного дома.

1.5. **Цена договора** - это денежные средства, которые Участник долевого строительства должен уплатить Застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации 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).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Администрации муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» Калининградской области № 6-ЗУ-2014 от 24.09.2014 г., зарегистрированным Управлением

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 13.10.2014 г. за номером регистрации 39-39-03/307/2014-683. Соглашение к договору аренды земельного участка № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014 г. № 1 от 15.10.2015 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 08.08.2016 г. за номером регистрации 39-39/003-39/001/040/2016-6898.

Соглашение от «05» декабря 2016 года об уступке прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка № 6-ЗУ-2014 от 24 сентября 2014 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 08.12.2016 г. за номером регистрации 39-39/003-39/001/042/2016-3767

Арендодатель земельного участка – Администрация муниципального образования «Зеленоградское городское поселение» Калининградской области.

2.2.2 Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п. 3.1. настоящего договора (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием (разделом, объединением и т.д.) земельного участка), на постановку вновь образуемых земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество будет распространяться непосредственно на вновь образуемый земельный участок, на котором расположены многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества и не будет распространяться на другие отдельные вновь образованные земельные участки, а также на строения, расположенные на них.

2.2.3. Разрешение на строительство № 39-RU39520101-081-2015 от 03.11.2015 г., выдано Администрацией МО «Зеленоградское городское поселение»

2.2.4. Проектная декларация на объект размещена в сети Интернет на Официальном сайте Застройщика: www.sganz-park.ru.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, а именно: _____ квартиру № _____ (_____ - **строительный номер**), проектной площадью всех частей квартиры включая холодные помещения – _____ кв.м., общей площадью – _____ кв.м., расположенную на _____ этаже, (именуемая далее «Квартира») в многоквартирном жилом доме, строящемся на земельном участке площадью 2247 кв. м., с кадастровым номером 39:05:010203:177, расположенном по адресу: Калининградская область, город Зеленоградск, улица Тургенева, 12а (далее именуемый «Земельный Участок»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять указанную Квартиру по акту приема-передачи при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект долевого строительства («Квартира») оформляется в собственность Участника долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию.

3.3. Состояние Квартиры на момент передачи ее по Акту приема-передачи определяется Приложением №1. Планировка и ее расположение на этаже определяется Приложением №2. Приложения №1 и № 2 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

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

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

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. Стороны признают, что по окончании строительства Объекта сумма, которая составит разницу между инвестированными средствами Участника долевого строительства, указанными в п. 4.2. настоящего договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта и всего, связанного с реализацией инвестиционного проекта по строительству Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта.

3.8. Участник долевого строительства после выполнения всех обязательств по Договору приобретает право оформить в собственность Объект долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Цена договора на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____)
рублей _____ копеек, из них 2 % составляет стоимость услуг Застройщика, которые не подлежат возврату в случае расторжения договора.

4.3. Оплата производится до « _____ » _____ **20 _____ года**.

4.3.1. Оплата Участником долевого строительства производится на расчетный счет Застройщика, указанного в п. 12 настоящего договора и считается исполненной на момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.4. 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.

4.5. Стоимость Квартиры предусматривает проведение в нем общестроительных, отделочных, специальных и иных работ в объеме, согласно Приложения № 1.

Все последующие работы по доведению Квартиры до полной готовности к эксплуатации выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.6. Стоимость Объекта, указанная в п. 4.2. настоящего Договора является неизменной, кроме случая изменения площади Объекта, установленной в результате обмерных кадастровых работ уполномоченным органом.

4.7. Фактическая площадь Объекта, не может быть изменена более чем на пять процентов от проектной площади Объекта, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

4.8. Если фактическая площадь Квартиры больше проектной, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу до подписания Акта приема-передачи квартиры.

Если фактическая площадь Квартиры меньше проектной, то Участнику долевого строительства, по его требованию, возвращается разница любым, не запрещенным законом способом до подписания Акта приема-передачи квартиры.

4.9. Для перерасчета по пункту 4.8. стоимость одного метра квадратного площади Квартиры составляет _____ **рублей**.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

4.10. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.11. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом не запрещенным законодательством РФ.

4.12. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемой Квартиры будет отличаться от площади, указанной в п.3.1. Договора, это не будет являться ухудшением качества Квартиры.

4.13. Изменение площади и (или) объема общего имущества в многоквартирном доме не влечет изменение цены договора и в целях осуществления расчетов по настоящему Договору не принимается, а также не является нарушением требований о качестве Квартиры.

4.14. Оплату услуг за проведение обмерных кадастровых работ, оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнений и изменений к нему, права собственности Участник долевого строительства осуществляет за свой счет.

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 **в декабре 2019 года** и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщику и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами акту приема – передачи в срок 10 дней с даты получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче.

5.2.1. В акте приема – передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

5.3. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 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 (Четырнадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

5.4. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема – передачи после его уведомления.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц, до наступления, установленного в п. 5.2. Договора срока передачи Квартиры, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Квартиры к передаче.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Квартиры к передаче, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема – передачи.

5.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

6. ПРАВА И 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 Участникам долевого строительства по акту приема – передачи Квартиру при условии выполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2. Передать Участникам 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 Участников долевого строительства, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 10 (Десяти) дней с момента наступления срока, указанного в п. 5.6 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.

6.3. Участник долевого строительства обязан:

6.3.1. 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, либо личным уведомлением Застройщика, с получением отметки о таком уведомлении.

6.3.2. 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.

6.3.3. Принять Квартиру по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности Квартиры к передаче. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодным для эксплуатации по его назначению, по требованию Участника долевого строительства, Застройщиком составляется 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, обязуются подписать Акт приема-передачи выполненных работ.

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

6.3.5. С момента подписания акта приема-передачи, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, оплатить Застройщику услуги по содержанию Квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости до подписания договора с эксплуатирующей организацией или товариществом собственников жилья, а также все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется

Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица.

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

6.3.7. После оформления права собственности на Объект долевого строительства, собственник вправе производить какие-либо переустройства (перепланировки) квартиры только в порядке, установленном законодательством РФ.

6.3.8. 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 без соответствующего согласования с уполномоченными органами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Застройщик обеспечивает страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве согласно ст. 15.2 федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участникам долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств по передаче жилого помещения по договору страхования гражданской ответственности заключенным между Застройщиком и _____, Лицензия на осуществление страхования _____ от «__» _____ 201__ года, ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____. Юридический адрес: _____, _____.

7.2. 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.

7.2.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участников долевого строительства от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участникам долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

7.5. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков 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 выполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.6. В случае нарушения Участниками долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременную передачу объекта долевого строительства и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

7.7. В случае нарушения Участниками долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.3.6. настоящего Договора, Участники долевого строительства обязаны возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

8. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

8.1. Участники долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты цены договора, установленной разделом 4.2 настоящего Договора, и возможна только при условии письменного уведомления Застройщика, о чем последний делает специальную отметку в соглашении об уступке. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

8.2. Уплата цены уступки прав требований по настоящему договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8.3. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 статьи 11 ФЗ № 214-ФЗ требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае неуплаты Участниками 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, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несут Участники долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

8.5. Уступка Участниками 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 3 (трех) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

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

9.3. Гарантийный срок, установленный для Квартиры в п. 9.2. Договора, не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на

которое соответствует сроку, установленному изготовителем соответствующего оборудования, и составляет не более трех лет.

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

9.5. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

9.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие ненадлежащей эксплуатации или нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

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.

10.2.1. В том числе по требованию Участников долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства;

2) существенного изменения Проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе в случае превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, которое не может быть более пяти процентов от проектной площади, предусмотренной п. 3.1 настоящего договора.

10.2.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.3. Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора производятся на основании письменного соглашения сторон или по решению суда и подлежат государственной регистрации в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Участников долевого строительства, Застройщик в течение 10 (Десяти) банковских дней возвращает Участникам 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 Участниками 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 разделом 4 настоящего Договора, в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004г. № 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 и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

10.7. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участникам долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в течение 30 (Тридцати) 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 десятидневный срок после расторжения в одностороннем или судебном порядке, Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных ими по Договору, Застройщик не позднее одного дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору 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 не позднее указанного срока.

11.3. Все уведомления и сообщения, направленные Сторонами в соответствии с настоящим договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме, и считаются поданными надлежащим образом, если они направлены по электронной почте, заказным письмом, или доставлены лично. Отправка стороной уведомлений и сообщений по указанным в настоящем договоре реквизитам считается надлежащим извещением другой стороны.

11.4. Стороны договорились, что в процессе строительства Застройщик имеет право вносить любые изменения в проект строительства Объекта недвижимости, в том числе изменять его этажность, состав, площадь и др. Изменения в проект не будут являться нарушением условий договора со стороны Застройщика.

11.5. 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.

11.6. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.

11.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

11.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Кранц-парк», 236039 г. Калининград, ул. Багратиона, 13, нежилое помещение I, ИНН 3906344221, КПП 390601001, р/с 40702810375000075405 в ф-ле «Европейский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург», г. Калининград, к/с 30101810927480000877, БИК 042748877, ОГРН 1163926085564, тел. 64-52-27, 64-46-47, E-mail: info@bdn-group.ru

Директор _____

(Красильников С.А.)

Участник долевого строительства:

_____,
_____ года рождения, место рождения _____,
паспорт _____, выдан «__» _____ года
_____,
код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____

E-mail: _____, тел. _____

Подпись

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

Сведения в соответствии с проектной документацией:

1. Основные характеристики Объекта недвижимости:

- Строительный адрес: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Тургенева, 12а
- Вид и назначение: «Многоквартирный жилой дом»
- Этажность: 10
- Общая площадь: 6 340,85 м²
- Количество квартир: 72
- Крыша: скатная ломаной формы из металлопрофиля с организованным наружным водостоком.
- Материал наружных стен: стеновые блоки из ячеистого бетона
- Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон
- Класс энергоэффективности: повышенный

2. Основные характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры):

- Назначение: жилое помещение
- Полы – цементная стяжка.
- Стены внутренние: стеновые блоки из ячеистого бетона.
- Штукатурка внутренних стен: оштукатурены.
- Окна и балконные двери – металлопластиковые с установкой подоконной доски и отливов.
- Лоджия (балкон): остекление в соответствии с проектом.
- Дверь в квартиру: металлическая с двумя замками.
- Двери межкомнатные – не предусмотрены.
- Электроснабжение – разводка скрытая с установкой розеток и выключателей.
- Водоснабжение – пластиковые и металлопластиковые трубы, без установки оконечного оборудования.
- Канализация – стояки прокладываются из полипропиленовых труб, выполняется разводка до мест установки сантехприборов (без установки сан. приборов).
- Газоснабжение – от централизованного источника, устанавливается счетчик.
- Система отопления – автономное газовое от настенного двухконтурного газового котла, нагревательные приборы – стальные панельные радиаторы производства, отопительная разводка из металлопластиковых труб.
- Приборы учета: счетчики эл. энергии, холодной воды, газа.
- Телефонизация, телевидение, интернет – выполнена разводка до квартиры, абонирование номера по дополнительному соглашению с поставщиками данных услуг.

ЗАСТРОЙЩИК:

Директор:

Участник долевого строительства:

_____/Красильников С.А./
м.п

_____/_____/_____./

