Д О Г О В О Р № ___

участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в Ленинградском районе г. Калининграда - многоквартирного жилого дома № 17 (по ГП), VI этап строительства

_____ г. Калининград

ООО «Алком», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Ивановой Марины Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт _____, выданный _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: г. _____, ул. _____, д.__, кв.__, именуемый(ая) в дальнейшем **Дольщик,** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик по настоящему договору обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в Ленинградском районе г. Калининграда – многоквартирный жилой дом №17 (по ГП), VI этап строительства на земельном участке по адресу: Калининградская область, городской округ «Город Калининград», улица Согласия с кадастровым номером 39:15:000000:10306 площадью 6878 кв.м. (далее именуемый Жилой дом) и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, который предусмотрен настоящим договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять переданный Застройщиком объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства (далее именуемого Квартира) по настоящему договору является ____комнатная Квартира, строительный **№** ____, проектной общей площадью _____ **кв.м**, расположенная на ____ этаже, в _____ подъезде в строящемся жилом доме, указанном в п. 1.1. настоящего договора.

В целях толкования настоящего договора указанная проектная общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь вспомогательных помещений, а также площади балконов, лоджий и веранд.

Планировка и расположение Квартиры на этаже определяется Приложением № 1 к настоящему договору.

1.3. Строительство жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-223-2017 от 08.12.2017 года, выдано Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Правительства Калининградской области;
- Заключение №65 от 19.07.2018 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов….».
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, дата регистрации права собственности: 21.02.2018 года, номер регистрации: 39:15:000000:10306-39/001/2018-3;
- Проектная декларация, размещенная на сайте “наш.дом.рф”.

2. Обязательства сторон.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Построить жилой дом, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в техническом состоянии, определенном сторонами в Приложении № 2 к настоящему договору. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию – IV квартал 2021 года. Застройщик вправе построить и ввести в эксплуатацию Жилой дом досрочно.

2.1.2. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области документы, необходимые для регистрации настоящего договора в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…».

2.1.3. В течение шестидесяти рабочих дней после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию при условии полной оплаты передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи, в соответствии с утверждённым Регламентом (п. 6.1.1.), предоставить пакет документов для оформления права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры Дольщику. Расходы по сбору пакета документов и оформлению права собственности несет Дольщик.

2.1.4. В случае обнаружения дефектов в Квартире, произошедших по вине Застройщика в течение гарантийного срока, устранить их за свой счет, за исключением случаев переделки Квартиры или повреждения ее Дольщиком. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двухсторонним актом. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, устанавливается пять лет при условии правильной ее эксплуатации и исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры,

составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры при условии его правильной эксплуатации.

2.1.5. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилого помещения «Участнику долевого строительства» по договору обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. №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" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Уплатить Застройщику денежные средства для строительства Квартиры в сумме **_____ (_____,00) рублей**, в порядке и сроки, определенные настоящим договором.

2.2.2. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в двухнедельный срок со дня подписания настоящего договора.

2.2.3. В течение десяти рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о вводе в эксплуатацию жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, принять Квартиру **в соответствии с утверждённым Регламентом** (п. 6.1.1.) по акту приема-передачи.

В случае уклонения Дольщика от принятия Квартиры и подписания акта приема – передачи Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом Квартира считается переданной Дольщику, и к нему переходит риск ее случайной гибели или повреждения. Кроме того, у Дольщика возникает обязанность по содержанию Квартиры и оплате всех коммунальных платежей с момента составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

До ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, посещение Объекта либо выполнение строительных работ Дольщиком не допускается.

2.2.4. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в месячный срок со дня принятия Квартиры по акту приема-передачи.

2.2.5. Нести расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры после подписания сторонами документа о передаче Квартиры в собственность Дольщика. Заключить договор с организацией, осуществляющей сервисное обслуживание газового котла и иного инженерного оборудования (при необходимости), при подписании акта приема-передачи Квартиры.

2.2.6. Оплачивать расходы по водо-, газо-, электроснабжению Квартиры в соответствии с показаниями измерительных приборов (счетчиков) с момента ее принятия по акту приема-передачи.

2.2.7. Возместить расходы (предоплату) по оплате за газ, произведенные Застройщиком при заключении договора с газоснабжающей организацией. Возмещение расходов производится единовременным платежом в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

2.2.8. Нести ответственность за сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования, а также расходы по содержанию Квартиры, включая оплату коммунальных услуг, с момента принятия Квартиры.

2.2.9. Эксплуатировать Квартиру в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию, не ухудшающие стандарт постройки Квартиры, предусмотренный Приложением № 2 к настоящему договору, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на Жилой дом, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование.

3. Порядок расчетов.

3.1. Стоимость строительства Квартиры по настоящему договору определяется как сумма денежных средств, расходуемых Застройщиком на строительство Квартиры, и денежных средств на оплату услуг Застройщика. В случае, если фактические расходы Застройщика окажутся менее предусмотренных настоящим договором, сэкономленные денежные средства признаются сторонами вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

3.2. Стоимость строительства 1 квадратного метра площади _____комнатной Квартиры Дольщика составляет _____,00 (_____,00) рублей. Стоимость строительства Квартиры Дольщика составляет _____,00 (_____,00) рублей.

3.3. Дольщик оплачивает стоимость строительства Квартиры **путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре**, в следующие сроки:

- взнос в сумме, составляющей **_____,00 (_____,00) рублей**, Дольщик вносит в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, но не позднее **_____ года.**

3.4. **Дольщик вправе оплатить стоимость строительства Квартиры досрочно, но не ранее государственной**

регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

3.5. Общая площадь Квартиры определяется после уточненных замеров площадей, произведенных кадастровым инженером в техническом плане на Жилой дом. В случае увеличения площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, при уточненных замерах более чем на один метр, Дольщик обязуется доплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры (свыше одного метра) по стоимости, установленной в п. 3.2. настоящего договора, в течение 3 (трех) банковских дней со дня получения сообщения от Застройщика. В случае уменьшения площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, при уточненных замерах более чем на один метр, Застройщик обязуется возвратить Дольщику денежные средства за излишне оплаченные (свыше одного метра) квадратные метры по стоимости, установленной в п. 3.2. настоящего договора, в течение 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Дольщика. Увеличение или уменьшение площади Квартиры при уточненных замерах на один метр и менее не учитывается при взаиморасчетах сторон. Окончательный расчет производится до подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

4. Срок действия договора.

4.1. Обязательства сторон по настоящему договору прекращаются после подписания сторонами акта приема-передачи при условии получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и уплатой Дольщиком стоимости строительства Квартиры, а также иных расходов, предусмотренных настоящим договором, в полном объеме.

4.2. Договор может быть расторгнут по обоюдному соглашению сторон. В случае расторжения сторонами договора Застройщик в трехмесячный срок возвращает Дольщику полученные от него денежные средства в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.3. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по оплате стоимости строительства Квартиры Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в соответствии с действующим законодательством. При этом Застройщик возвращает Дольщику полученные от него денежные средства в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.4. Дольщик вправе отказаться от исполнения договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ в случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Дольщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора только при наличии согласия Застройщика, что оформляется дополнительным соглашением сторон, при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, виновная сторона несет ответственность за ущерб, причиненный другой стороне, в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 2.2.2, п. 2.2.3. и п. 2.2.4 настоящего договора, на срок более 30 дней, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 30 000 рублей за каждый месяц просрочки.

5.3. Уплата пени и штрафов не освобождает стороны от исполнения обязательств по настоящему договору.

5.4. Застройщик освобождается от ответственности, если неисполнение обязательств по договору произошло из-за форс-мажорных обстоятельств или по вине Дольщика. К форс-мажорным обстоятельствам относятся стихийные явления: землетрясение, наводнение и т.д.; обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.д; запретительные и ограничивающие меры государственных и муниципальных органов: объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли; препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору. При этом сроки исполнения обязательств по договору продляются в одностороннем порядке Застройщиком путем направления Дольщику письменного уведомления с указанием срока, на который продляется строительство жилого дома.

6. Дополнительные условия.

6.1. После подписания сторонами настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях теряют силу.

6.1.1. Стороны пришли к соглашению, что при подписании настоящего Договора Застройщик обязан обеспечить ознакомление Дольщика с утверждённым Регламентом проведения мероприятий по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

6.2. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Застройщик гарантирует, что Квартира Дольщика в строящемся жилом доме свободна от обязательств перед третьими лицами.

6.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора земельный участок, на котором строится жилой дом, находится в залоге у Дольщика.

Настоящим Дольщик выражает свое согласие на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в том числе его раздел на условиях, определяемых Застройщиком, утверждение схемы

раздела земельного участка, постановку на государственный кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, в связи с его разделом, государственную регистрацию прав на вновь образованные земельные участки, государственную регистрацию перехода права на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, и внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений).

6.5. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и федеральными законами денежных средств.

6.6. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему договору допускается в порядке, установленном действующим законодательством РФ, с предварительного согласия Застройщика. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации договора.

6.7. Дополнительные строительные работы в Квартире, сверх предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, производятся Застройщиком по желанию Дольщика по отдельному договору и за отдельную плату. Данные работы до сдачи дома в эксплуатацию могут производиться только Застройщиком или привлекаемым Застройщиком лицом. При расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации не подлежат.

6.8. На суммы денежных обязательств сторон за период пользования денежными средствами не подлежат начислению проценты, предусмотренные ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ.

6.9. Споры, неурегулированные сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции.

6.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.11. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

7. Юридические адреса сторон.

Застройщик - ООО «Алком», г. Калининград, **Красная, д.№247, корпус 2, офис 43**, ИНН 3905068145, КПП 390601001, **р/с 407 028 107 200 000 028 39** в Калининградском отделении №8626 ПАО СБЕРБАНК г. Калининград, к/с 30101810100000000634, БИК 042748634.

Дольщик – _____, _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт _____, выданный _____ года Отделом внутренних дел _____ района города Калининграда, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: г. Калининград, ул. _____, д.__, кв.__.

Подписи:
ООО «Алком»
Иванова Марина Юрьевна _____

_____

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в Ленинградском районе г. Калининграда - многоквартирного жилого дома № 17 (по ГП), VI этап строительства
№ ___ от ___.___.2020 г.

Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Согласия в Ленинградском районе г. Калининграда – многоквартирный жилой дом №17 (по ГП), VI этап строительства

Основные характеристики многоквартирного жилого дома - здание кирпичное девятиэтажное четырехсекционное, площадь здания - 13320,84 кв.м.

Срок ввода в эксплуатацию	- IV квартал 2021 года;
Газоснабжение:	- природный газ; - газовый счетчик;
Отопление:	- автономное; - двухконтурный газовый котел; - радиаторы стальные;
Окна:	- однокамерные стеклопакеты, в ПВХ переплетах.
Входные двери:	- дверь металлическая.
Кровля:	- металлочерепица.
Наружные стены:	- силикатный полнотелый кирпич + утепление + декоративная штукатурка.
Материал перекрытий:	- сборные железобетонные.
Отделочные работы:	- стены – штукатурка; - потолок – железобетонные плиты с заделкой швов цементно-песчаным раствором; - полы – цементно-песчаная стяжка.
Водоснабжение:	- центральное водоснабжение; - счетчик.
Электроснабжение:	- электропроводка в соответствии с проектом; - электрический счетчик.
Домофон.	
Благоустройство	- согласно проекта.
Класс энергоэффективности:	- В
Класс сейсмостойкости:	- 6 баллов

Дольщик дополнительно оплачивает вывоз строительного мусора.

Подписи:
ООО «Алком»
Иванова Марина Юрьевна _____

_____