

ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве
«Многоквартирного жилого дома № 5 в пос. Сальское Зеленоградского района Калининградской области»

г. Зеленоградск

_____ 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эллипс», зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 1 по Калининградской области 31.03.2014 г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 39 № 001639920 от 31.03.2014г.), ОГРН 1143926011195, ИНН 3918505459 КПП 391801001, адрес местонахождения: 238530, Калининградская обл., г. Зеленоградск, ул. Тургенева, 15, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **директора Губарова Дмитрия Валерьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданка(нин) Российской Федерации ____, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Многоквартирный дом, Объект недвижимости** – «Многоквартирный жилой дом № 5 в пос. Сальское Зеленоградского района Калининградской области».

Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома (далее – Объект) на земельном участке с кадастровым номером **39:05:040603:610** площадью **12 962** (двенадцать тысяч девятьсот шестьдесят два) кв. м. на основании следующих документов:

- Договор № 30-КЗО/2014 аренды земельного участка от 04.02.2014, (в редакции дополнительных соглашений);
- Разрешение на строительство RU№ 39520000-212/15МО выдано 02 октября 2015 года Администрацией муниципального образования «Зеленоградский район» сроком до 09 июля 2023 года;
- Проектная декларация №39-001035, опубликована в сети Интернет на сайте www.эллипс39.рф

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Таблица 1

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	9, в том числе 8 надземных
Общая площадь	4745,42
Материал наружных стен	Бескаркасный со стенами из крупных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон марки В25
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	6 баллов

1.1.2. **Квартира** - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Таблица 2

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м (с учетом холодных помещений)	
Общая проектная площадь, кв.м (без учета холодных помещений)	
Этаж	
№ Подъезда	
Количество комнат	
Площадь комнаты, кв.м	
Площадь кухни, кв.м	
Площадь вспомогательного назначения (санузел), кв.м	

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

Площадь вспомогательного назначения (холл) ,кв.м	
Площадь лоджии,кв.м (К=0,5)	

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая остекленную лоджию с коэффициентом 0,5.

Общая и жилая проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение Общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства - Квартира в Жилом доме, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящая в состав Жилого дома, строящаяся (создаваемая) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.4. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), - подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.5. Долевой взнос – денежные средства, вкладываемые Участником долевого строительства в строительство многоквартирного дома.

1.1.6. СНиП - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями) (далее – ГК РФ);

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее – ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г);

2.1.3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями);

2.1.4. Федеральный закон от 29 июля 2017г. № 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" (далее – ФЗ №218-ФЗ от 29.07.2017г);

2.1.5. Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие также порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2.1.6. Разрешение на строительство RU№ 39520000-212/15МО выдано 02 октября 2015 года Администрацией муниципального образования «Зеленоградский район» сроком до 09 июля 2023 года.

2.1.7. Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок:

- Договор № 30-КЗО/2014 аренды земельного участка от 04.02.2014г., (в редакции дополнительных соглашений);

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что Проектная декларация № 39-001035, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети Интернет на сайте www.эллипс39.рф. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

2.3.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

2.3.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

2.3.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик принимает Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства вступает пропорционально вложенным денежным средствам в долевое участие в строительстве «Многоквартирного жилого дома № 5 в пос.Сальское Зеленоградского района Калининградской области».

3.2. Долей Участника долевого строительства в указанном в п.3.1 Объекте является **квартира, указанная в п.1.1.2, строительный номер № __ на _ этаже.**

3.3. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик планирует получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости сроком до **09 июля 2023 года** и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.4. Срок передачи Застройщиком квартиры – в течении двух месяцев после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее срока до **09 октября 2023 года.**

3.5. По Договору допускается досрочная передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщик письменно уведомляет, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам, или лично под расписку Участник долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства с указанием срока передачи, а также размещает всю необходимую информацию, в том числе о досрочной передаче Объекта долевого строительства, на сайте www.эллипс39.рф.

3.6. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п.3.4. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ в срок, не превышающий 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику

долевого строительства.

3.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в п.3.5 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

3.9. Застройщик имеет право выступать без доверенности от имени и по поручению Участника долевого строительства при совершении действий, связанных с исполнением настоящего Договора (возведением Объекта), в том числе распоряжением предоставленными инвестициями, на исполнение настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ФИНАНСИРОВАНИЕ.

4.1. Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства Застройщику, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. 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.

4.3. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена договора) определен сторонами в сумме _____ () рублей 00 копеек. При расчете цены настоящего договора учтена общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе площадь лоджии с $K=0,5$.

4.4. Уплата цены договора.

4.4.1. Платежи по настоящему Договору производятся Участником долевого строительства путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.4.4. настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

4.4.2. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 4.3. настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 4.4.4. настоящего Договора.

4.4.3. Указанная, в пункте 4.3., Договора денежная сумма подлежит оплате Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты регистрации договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

4.4.4. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Российская Федерация, 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19, адрес электронной почты Банка: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон Банка: 8-800-200-86-03, (далее именуемый «Банк» или «Эскроу агент»);

Депонент: _____ (ФИО Участника долевого строительства);

Эскроу-счет депонента: _____;

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Эллипс»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 5-ти (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до 09 июля 2023 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: **4070281062000008056** (р/с Застройщика).

4.5. Цена договора, указанная в п. 4.3. является окончательной и не может быть изменена ни при каких

обстоятельствах.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Договору участия в долевом строительстве № ____ от «____» _____ 2020г.**».

4.7. В случае невнесения денежных средств на специальный расчетный счет Застройщика по условиям настоящего Договора Застройщик имеет основания для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора.

4.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены настоящего Договора до его государственной регистрации. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или ее части до даты государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы по уплате административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат по уплате таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда. Такое требование направляется Участнику долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре.

4.9. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Объекта, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по его созданию, услуги по его охране, техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторского надзора, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями, землеустроительные работы, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр., налоговые платежи, в т.ч. по земельному участку, затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами, строительство сопутствующих объектов, строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий, риэлтерские, агентские и другие услуги, неотъемлемо связанных с реализацией данного проекта. Разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода Объекта в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

4.10. Цена настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5 % от цены настоящего договора. Вознаграждение Застройщика (оплата его услуг) удерживается им самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором. В случае возникновения у Застройщика экономии денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, такая экономия также является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.

4.11. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования предусмотренных ч.4 и ч.5 ст.5 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ настоящий Договор считается расторгнутым.

4.12. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.13. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного зачисления денежных средств, указанных в пункте 4.3. Договора на расчетный счет Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.14. Стоимость Объекта долевого строительства предусматривает проведение в указанном Объекте долевого строительства общестроительных, отделочных, специальных и иных работ в следующем объеме:

- Установка входной двери (временной);
- подготовка основания пола, в том числе: устройство паро-, звуко- изоляции, а также устройство стяжки из цементно-песчаного раствора, без чистового покрытия;
- штукатурка стен комнат, коридора, кухни, санузла, балкона;
- установка пластиковых окон со стеклопакетами и подоконной доски из пластика;
- проведение водопровода и канализации без установки сан. приборов (ванной, умывальника, унитаза, мойки);
- установка счетчиков воды;

- электроснабжение-разводка по квартире, с установкой электрических выключателей и розеток, без установки осветительных приборов;
- установка счетчика электричества;
- индивидуальное отопление с установкой прибора отопления: двухконтурного газового котла и радиаторов, полотенцесушителя в ванной;
- установка счетчика газа;

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

4.15. Установка и подключение сантехнических приборов (умывальника, раковины, унитаза, ванны либо душевой кабины, включая смесители и вентиля к ним), разводка холодного и горячего водоснабжения от газового котла производится Участником долевого строительства за свой счет.

5.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

5.1. Застройщик обязан:

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

5.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

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

5.1.3. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения квартиры до передачи их Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. Получать информацию о ходе строительства Объекта и проценте выполнения работ, а также высказывать свои замечания и предложения по поводу строительства, не вмешиваясь в оперативно хозяйственную и производственную деятельность Застройщика.

5.2.2. Переуступить права требования по настоящему Договору в любое время, любому лицу, до регистрации права собственности на квартиру, при условии полной оплаты цены настоящего Договора и предварительного согласия Застройщика. Договор переуступки права требования составляется в 4 экземплярах, один из которых после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, передается Застройщику. Все права и обязанности по настоящему Договору в полном объеме переходят к новому Участник долевого строительства после государственной регистрации переуступки права требования.

5.3. Участник долевого строительства не имеет права самостоятельно производить изменения: планировки помещения, систем электро- и теплоснабжения, сантехнической системы до подписания Акта приема-передачи квартиры в собственность. В случае нарушения данного условия Участник долевого строительства обязан возместить убытки, возникшие в результате не соблюдения настоящих требований.

5.4. Участник долевого строительства обязан:

5.4.1. Внести свою долю денежных средств в объеме и в срок, согласно п.4.5. настоящего Договора.

5.4.2. Принять от Застройщика квартиру в течение 7 дней от даты получения уведомления Застройщика о необходимости подписания Акта приема-передачи.

При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры в срок, предусмотренный настоящим пунктом, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства квартиры в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При этом риск случайной гибели квартиры, также обязательства по ее коммунальному и эксплуатационному обслуживанию признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи.

5.4.3. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области:

- зарегистрировать настоящий Договор долевого участия с представителем Застройщика;

- за свой счет, в срок не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи квартиры, произвести регистрацию права на квартиру.

5.5.4. Принять на себя ответственность за сохранность квартиры и установленного в ней оборудования, а также нести расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию общего имущества Объекта, бремя оплаты налогов на имущество (квартиру, долю от общего имущества Объекта, включая земельный участок, на котором будет расположен Объект) с даты подписания передаточного акта. Отсутствие у Участника долевого строительства документа, подтверждающего его право собственности на квартиру, и не заселение квартиры не освобождает Участника долевого строительства от уплаты названных расходов.

5.5.5. В течение срока действия настоящего Договора принять участие в собрании Участников долевого строительства и выбрать способ управления многоквартирным домом. В течение десяти дней с момента получения уведомления от Застройщика заключить договор с Управляющей компанией, выбранной на общем собрании, либо стать членом ТСЖ. В случае если на момент окончания строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), Участники долевого строительства не выбрали способ управления Застройщик имеет право передать Объект управляющей компании, избранной по своему усмотрению и/или прекратить его обеспечение коммунальными услугами.

5.5.6. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения квартиры после подписания передаточного акта и фактической передачи квартиры Участник долевого строительству.

5.5.7. В течение 7 дней извещать Застройщика об изменении адреса (почтового или электронного) для возможности своевременного информирования Участника долевого строительства. В противном случае информация отправляется по адресу, указанному в настоящем Договоре и считается полученной Участником долевого строительства.

5.5.8. Согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае неявки Участника долевого строительства в регистрирующий орган в согласованный с Застройщиком срок, настоящий Договор считается незаключенным, следовательно, не подлежит исполнению, а квартира будет считаться свободной.

5.5.9. Присутствовать лично, либо обеспечить явку представителя, уполномоченного нотариальной доверенностью, на всех мероприятиях, требующих его личного участия, в том числе при подписании Акта приема-передачи квартиры.

5.5.10. Внести авансовый платеж за поставку газа на основании счета, выставленного поставщиком ресурса. Оплата рассчитывается пропорционально доли Участника долевого строительства в строительстве Объекта и производится в течение 5 дней с момента уведомления его Застройщиком.

5.5.11. С момента подписания акта приема-передачи, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, оплатить услуги по содержанию Квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости, а также оплачивать 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 день получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. эксплуатирующей организации или товарищества собственников жилья.

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

5.5.13. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, Застройщик возвращает полученные от Участника долевого строительства денежные средства, основываясь на действующем законодательстве, за исключением затрат, связанных с выполнением Застройщиком своих функций в размере 10% от суммы внесенных средств.

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

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

5.5.16. Заключить договор с управляющей компанией и договор с организацией, осуществляющие сервисное обслуживание газового котла и иного инженерного оборудования (при необходимости), при подписании акта приема-передачи квартиры.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи участнику долевого строительства его квартиры и доли общего имущества дома Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства пеню согласно ч.2 ст.6 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004года № 214-ФЗ.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору Стороны руководствуются ч.4, ч.5, ч. 6 ст.5, ч. 3, ч. 4, ст. 9 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004года №214-ФЗ. При этом Участник долевого строительства возвращаются внесенные им денежные средства в порядке, предусмотренном ч. 5 ст. 9 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004года №214-ФЗ.

6.3. Стороны пришли к соглашению, что уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору в отношении неустоек и штрафных санкций, вытекающих из условий настоящего Договора, не допускается.

6.4. Участник долевого строительства уплачивает штрафы и неустойки, вытекающие из условий настоящего Договора и Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ, в течение 7 рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика. В случае просрочки таких оплат Застройщик имеет право удержать денежные средства из суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства в случае расторжения настоящего Договора.

6.5. При подписании Акта приема-передачи квартиры Стороны руководствуются ст.8 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ.

6.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора на указанную долю не заключено никаких других Договоров с третьими лицами, под арестом, запрещением она не находится.

6.7. В обеспечение обязательств Застройщика исполнения настоящего Договора перед Участником долевого строительства Застройщик передал участникам долевого строительства Объекта в залог земельный участок, предоставленный под строительство Объекта, указанный в п. 1.1.1 настоящего Договора.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору, заключенному для строительства (создания) Объекта недвижимости:

- по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ и (или) Договором;

- по оплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (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 (или) ФЗ №214-ФЗ денежных средств,

- обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 12.1,13 ФЗ №214-ФЗ.

7.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору, заключенному для строительства (создания) Объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, обеспечивается обязательным отчислением (взносом) в компенсационный фонд в порядке, установленном статьей 10 ФЗ №218-ФЗ от 29.07.2017 (ред. От 25.12.2018г.).

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, указанным в п. 1.2 и 4.13. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

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

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

8.4. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается без уведомления Застройщика, и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки права требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (Двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

10.1. Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора Стороны решают путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде в установленном законодательством порядке.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору в соответствии с ГК РФ совершаются в письменной форме, оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.

11.2. Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

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

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

13.1. Номер квартиры может быть изменен после присвоения номера в органах технической инвентаризации.

13.2. Участник долевого строительства обязуется нести расходы по техническому обслуживанию Объекта пропорционально занимаемой площади в этом доме по тарифам, установленным договором с обслуживающей организацией с момента, определенного п. 3.5.4 настоящего Договора.

13.3. Все коммунальные услуги Участником долевого строительства оплачиваются по прямым договорам с предприятиями.

13.4. Стоимость технического обслуживания объекта строительства (квартиры) не входит в стоимость коммунальных услуг.

13.5. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего Договора он в полном объеме ознакомлен с проектной документацией на строительство Объекта, разрешением на строительство Объекта, правоустанавливающими документами на земельный участок, а также информацией о проекте строительства Объекта.

13.6. Застройщик имеет право в ходе строительства Объекта вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Объект и земельный участок, указанный в п. 1.1.1 настоящего Договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Объекту и площади застройки, изменения названия объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения нежилых помещений Объекта, элементов благоустройства и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. При заключении и исполнении настоящего Договора, в том числе во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством и Федеральными законами 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 РФ» и от 29 июля 2017г. № 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"

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязуются извещать друг друга в течение 7 дней со дня наступления таких изменений. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

14.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.

14.4. Подписывая настоящий договор, Участник даёт свое согласие на обработку застройщиком персональных данных участника, определённых Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно данных о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, документе, удостоверяющим личность, контактном телефоне, адресе электронной почты, и иных данных, необходимых для использования услуг, предоставляемых Обществом, для целей заключения с Обществом договоров и их дальнейшего исполнения, участия в проводимых Обществом акциях, опросах, исследованиях, направленных на улучшения качества предоставляемых Обществом услуг, предоставления информации об оказываемых Обществом услугах, и для проведения Обществом маркетинговых мероприятий. Под обработкой персональных данных понимаются действия с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, иные действия, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

14.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора своевременно и в полном объеме получил от Застройщика необходимую и достаточную информацию, а также разъяснения о Многоквартирном доме, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения настоящего договора и условиях расчетов по нему, правах и обязанностях Застройщика, правах и обязанностях Участника долевого строительства, предусмотренных Договором, предупрежден о последствиях несоблюдения обязанностей Участника долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении настоящего договора ему была оказана со стороны Застройщика необходимая помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

14.6. Все уведомления, извещения, сообщения и пр. являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте (в предусмотренных Договором случаях – с описью вложения) заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в Договоре почтовым адресам сторон или вручены им лично под расписку. Стороны установили, что надлежащим уведомлением Участника долевого строительства является размещение информации (сообщений, уведомлений, извещений и пр.) на сайте www.эллипс39.рф (в том числе, уведомлений согласно п.3.6. Договора).

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

14.8. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«Эллипс»

238530 Калининградская обл., г. Зеленоградск,

ул. Тургенева, 15

Тел/факс: 8-4012-39-15-94

e-mail: ellips39@yandex.ru

Директор

Губаров Д.В.

Участник долевого строительства:

(подпись)

Тел. _____

Эл.почта _____

ПЛАН КВАРТИРЫ
Квартира строительный № __/__ этаж

1. Основные характеристики Объекта недвижимости:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	9, в том числе 8 надземных
Общая площадь	4745,42
Материал наружных стен	Бескаркасный со стенами из крупных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон марки В25
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	6 баллов

2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м (с учетом холодных помещений)	
Общая проектная площадь, кв.м (без учета холодных помещений)	
Этаж	
№ Подъезда	
Количество комнат	
Площадь комнаты, кв.м	
Площадь кухни, кв.м	
Площадь вспомогательного назначения (санузел) , кв.м	
Площадь вспомогательного назначения (холл) , кв.м	
Площадь лоджии, кв.м (К=0,5)	