

Реестровый №

Дата регистрации «___» _____ 20__ года

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Артиллерийская,
многоквартирного жилого дом 1 по ГП (IV этап строительства)

город Калининград

«___» _____ 20_ года

Общество с ограниченной ответственностью «АРТ-СТРОЙ» (236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89, ИНН 3906343250, ОГРН 1163926084046), в лице генерального директора Капиева Арсена Рубеновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны, и гр. РФ, _____, именуем__ в дальнейшем **«ДОЛЬЩИК»**, с другой стороны, при совместном именовании **«СТОРОНЫ»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом в жилом комплексе **«Площадь искусств»** по **строительному адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Артиллерийская, многоквартирный жилой дом № 1 по ГП (IV этап строительства)** (в дальнейшем – «ДОМ») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА передать ДОЛЬЩИКУ объект долевого строительства, а ДОЛЬЩИК обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого участия по акту приема-передачи.

Строительство ДОМА ведется на основании разрешения на строительство **№39-RU39301000-183-2018**, выданного 07 июня 2018 г. Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, уведомления о внесении изменений в разрешение на строительство от 28 апреля 2020 г. № 5663, выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

ДОМ создается на земельном участке с кадастровым номером **39:15:000000:7535**, площадью 33374 кв.м., принадлежащим ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 21.11.2016 г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 09.12.2016 года за №39-39-/001-39/001/055/2016-5343/2.

Проектная декларация №39-001120 опубликована в сети Интернет по адресу: наш.дом.рф.

Основные характеристики строящегося ДОМА:

Вид здания – жилой дом;

Количество этажей: 11;

Назначение – жилое;

Общая площадь объекта – 45 774,60 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (керамический камень);

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты;

Класс энергоэффективности - В;

Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

1.2. **Объектом долевого строительства является, входящее в состав ДОМА, жилое помещение № _____ (строительный), расположенное на _____ (____) этаже _____ (_____) секции, общей проектной площадью _____ (_____) кв.м., именуемое далее «КВАРТИРА».**

КВАРТИРА, подлежащая передаче ДОЛЬЩИКУ, должна соответствовать следующим параметрам:

Окна - ПВХ.

Внутренняя отделка: штукатурка стен, стяжка полов.

Двери: устанавливается входная дверь.

Отопление: автономное (индивидуальный двухконтурный газовый котел).

Водоснабжение: центральное, с разводкой труб под санитарные приборы без их установки.

Электроснабжение: выполняется электромонтажная разводка.

Приборы учета энергоресурсов: устанавливаются счетчики на газ, воду, электричество.

Количество комнат - _____;

Проектная площадь жилых комнат - _____ кв.м.;

Проектная площадь санузла - _____ кв.м.;

Проектная площадь коридора (прихожая) - _____ кв.м.;

Проектная площадь лоджии - _____ кв.м. без понижающих коэффициентов;

Проектная площадь помещения вспомогательного характера - _____ кв.м.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей проектной площади КВАРТИРЫ является изменение площади КВАРТИРЫ в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений 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 КВАРТИРЫ и существенным изменением ее размеров).

СТОРОНЫ исходят из того, что термин «**Общая проектная площадь квартиры**» обозначает сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых нужд и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента.

ДОЛЬЩИК уведомлен, что площадь лоджий, балконов, веранд, террас согласно ч. 5 ст. 15 ЖК РФ не включается в общую площадь КВАРТИРЫ при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на КВАРТИРУ.

План этажа с указанием КВАРТИРЫ, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей КВАРТИРЫ (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), отражен в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Для оформления правоустанавливающих документов на КВАРТИРУ площади подлежат уточнению по результатам контрольного обмера органами технической инвентаризации.

1.3. Право собственности ДОЛЬЩИКА на КВАРТИРУ возникает после оплаты полной стоимости долевого участия и приемки КВАРТИРЫ в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, и настоящим Договором.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. СТОРОНЫ исходят из согласованной стоимости КВАРТИРЫ (цены договора) в размере _____ (_____) **рублей**. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

Прочие платежи, связанные с настоящим Договором (банковские комиссии, государственные пошлины, отделочные работы, не предусмотренные настоящим договором, изготовление технических планов и т.п., а также платежи, предусмотренные Налоговым кодексом РФ), осуществляемые ДОЛЬЩИКОМ на размер стоимости КВАРТИРЫ не влияют.

Уплата цены договора производится ДОЛЬЩИКОМ после государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке - **ФИЛИАЛЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА АЛЬФА-БАНК** (место нахождения: г. Санкт-Петербург, наб. кан. Грибоедова, 6/2, ИНН 7728168971, БИК 044030786, т. 8 (812) 329-80-62, LMurashko@alfabank.ru).

Цена договора уплачивается ДОЛЬЩИКОМ не позднее _____ в следующем порядке:

2.2. Обязанность ДОЛЬЩИКА по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в полном объеме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

3.1.1. Обеспечить наличие надлежащим образом оформленной и согласованной разрешительной документации, позволяющей построить ДОМ с привлечением подрядных организаций и ввести его в эксплуатацию.

3.1.2. Обеспечить соответствие качества выполняемых строительных работ действующим строительным нормам и правилам, и за свой счет устранять выявленные недостатки.

3.1.3. Ввести ДОМ в эксплуатацию в сроки, определенные проектной документацией и декларацией.

Передать ДОЛЬЩИКУ КВАРТИРУ, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора по акту приема-передачи не позднее 30.09.2025 года.

3.1.4. Известить ДОЛЬЩИКА в письменном виде по последнему известному адресу о готовности передать КВАРТИРУ по передаточному акту.

3.1.5. Обеспечить сохранность и содержание КВАРТИРЫ до подписания с ДОЛЬЩИКОМ акта приема-передачи.

3.2. ДОЛЬЩИК обязан:

3.2.1. Произвести расчет, согласно разделу 2 настоящего Договора.

3.2.2. Принять КВАРТИРУ в сроки, оговоренные сторонами в п. 6.3. настоящего договора.

3.2.3. После подписания акта приема-передачи КВАРТИРЫ нести бремя ее содержания, участвовать в принятии решений по организации обслуживания и ремонта инженерных сетей и здания в процессе его эксплуатации.

3.2.4. Сообщать ЗАСТРОЙЩИКУ об изменениях своего адреса, номера телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность в течение семи дней посредством письменного уведомления. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

4. ПРАВА СТОРОН

Стороны имеют право:

4.1. Требовать исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему, протоколами согласований и графиками.

4.2. По взаимному согласованию изменить условия настоящего Договора или расторгнуть его в установленном порядке.

4.3. ЗАСТРОЙЩИК вправе без согласования с ДОЛЬЩИКОМ вносить изменения в проектную документацию, в части замены применяемого инженерного оборудования и материалов, частичной перепланировки в пределах габаритов здания (либо с незначительным изменением габаритов), замены материалов ограждающих конструкций и отделки, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость здания, а также корректировки проектной документации, вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Уступка ДОЛЬЩИКОМ прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства после получения письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и условиями настоящего договора.

После государственной регистрации договора уступки прав требований ДОЛЬЩИК обязан направить в адрес ЗАСТРОЙЩИКА уведомление. К уведомлению, направляемому ЗАСТРОЙЩИКУ, должна прилагаться копия договора уступки прав требования.

Уступка прав требований с одновременным переводом долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений о получении письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, не допускается.

Договор уступки прав требований подлежит государственной регистрации.

5.2. Гарантийный срок на КВАРТИРУ составляет пять лет с момента (даты) передачи КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре КВАРТИРЫ и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно или с привлечением третьих лиц в месячный, или иной согласованный, срок с момента составления сторонами дефектного акта, за исключением случаев перепланировки/переоборудования КВАРТИРЫ или повреждения ее ДОЛЬЩИКОМ.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав КВАРТИРЫ составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийные сроки и начало их исчисления на установленные в КВАРТИРЕ приборы учета, газовое оборудование (котлы, плиты) и сантехнические приборы устанавливаются заводами-изготовителями, и отражаются в относящихся к ним сопутствующим документах (технические паспорта, сертификаты, инструкции по эксплуатации).

Дольщик уведомлен о необходимости привлечения специализированной организации при производстве работ по подключению газовой плиты к общедомовой системе газоснабжения.

5.4. Все изменения и дополнения, вносимые сторонами в настоящий договор и приложения к нему, оформляются в письменном виде и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями сторон.

5.5. Все приложения, протоколы, графики и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью.

5.6. Письменные претензии, заявления (сообщения, уведомления, требующие ответа) ЗАСТРОЙЩИК рассматривает и отвечает на них в пределах 30-дневного срока со дня их поступления.

5.7. ДОЛЬЩИК не возражает и дает свое согласие на преобразование земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:7535 во всех формах, предусмотренных законодательством, регулирующим земельные отношения (в том числе: раздел, объединение, выдел, перераспределение), а также на заключение Застройщиком соглашений о перераспределении исходного земельного участка со смежными земельными участками, межевание земельного участка в связи с выделением земли, необходимой для обслуживания и эксплуатации стоящихся и/или введенных в эксплуатацию многоквартирных домов № 3 (первый этап строительства), 4 (второй этап строительства), 2 (третий этап строительства), 1 (четвертый этап строительства) по ГП. Данное Согласие действительно и в случае изменения исходного кадастрового номера земельного участка.

5.8. ДОЛЬЩИК уведомлен о передаче земельного участка с кадастровым номером 39:15:000000:7535 в залог Правительству Калининградской области в обеспечение исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ его возможных будущих обязательств перед Правительством Калининградской области.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ-СДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ производится после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке разрешения на ввод ДОМА в эксплуатацию.

Передача оформляется путем подписания сторонами акта приема-передачи (передаточного акта). Передача ключей от КВАРТИРЫ производится в момент подписания передаточного акта. Допуск в КВАРТИРУ, для производства ремонтных работ, ранее подписания передаточного акта не допускается.

6.2. В случае ввода ДОМА в эксплуатацию ранее срока, установленного проектной декларацией, допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче КВАРТИРЫ.

6.3. В течение пяти рабочих дней после получения письменного извещения ЗАСТРОЙЩИКА о готовности КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИК обязуется приступить к ее приемке и принять КВАРТИРУ по акту приема-передачи в указанный срок. Извещение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

6.4. При уклонении ДОЛЬЩИКА от принятия КВАРТИРЫ в предусмотренный п. 6.3 настоящего договора срок или при необоснованном отказе ДОЛЬЩИКА от принятия КВАРТИРЫ ЗАСТРОЙЩИК, по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели КВАРТИРЫ признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.5. Приемка (осмотр) КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКОМ производится на предмет ее соответствия условиям договора (п. 1.2. договора).

6.6. При обнаружении строительных недостатков ДОЛЬЩИК обязан сообщить о них ЗАСТРОЙЩИКУ не позднее дня, следующего за днем обнаружения.

6.7. Дольщик вправе отказаться от подписания передаточного акта до устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ причин (отступлений от обязательных требований), приведшим к ухудшению качества КВАРТИРЫ, или иных недостатков, которые делают КВАРТИРУ непригодной для проживания. ДОЛЬЩИК имеет право принять КВАРТИРУ с указанием о ее приемке с недоделками.

Не являются основаниями для отказа ДОЛЬЩИКА от подписания акта приема-передачи КВАРТИРЫ строительные недостатки, не влияющие на возможность использования КВАРТИРЫ по прямому назначению: неровности стен, потолков, полов; сколы и /или царапины на поверхностях отделочных материалов, подоконниках, дверях; отслоения краски и/или штукатурки от поверхности стен, потолков, полов, и т.п. Указанные недостатки устраняются согласно положениям п. 6.9. настоящего договора.

6.8. После устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ строительных недостатков Дольщик обязан повторно осмотреть и принять КВАРТИРУ по акту приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней.

6.9. Строительные недостатки устраняются ЗАСТРОЙЩИКОМ в срок согласованный сторонами.

6.10. После ввода ДОМА в эксплуатацию обеспечение КВАРТИРЫ энергоресурсами (вода, электричество, газ) производится персоналом эксплуатационной организации (ЖЭК, ТСЖ, УК и т.п.) на основании акта приема-передачи. ДОЛЬЩИК обязан предоставить персоналу эксплуатационной организации доступ в КВАРТИРУ для производства пуско-наладочных работ энергоснабжающего инженерного оборудования (газовые плиты, котлы, тепловые счетчики, водомеры и т.п.), а также допускать представителей ФГУ «Калининградгазификация», АО «Янтарьэнергосбыт», ГП КО «Водоканал» и другие обслуживающие объект организации для проверки работы приборов, устройств, оборудования, сетей, для проведения их технического обслуживания и аварийно-восстановительных работ. В случае оборудования ДОМА лифтами, указанное оборудование начинает функционировать на постоянной основе после заключения собственниками КВАРТИР договора на управление многоквартирного дома с управляющей компанией.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении ДОЛЬЩИКОМ сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, или при нарушении ЗАСТРОЙЩИКОМ срока передачи КВАРТИРЫ стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...».

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения иных обязательств, возникших в результате заключения настоящего Договора, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим договором.

7.3. Оплата санкций, предусмотренных настоящим разделом, не освобождает СТОРОНЫ от исполнения обязательств в натуре.

7.4. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной СТОРОНОЙ в установленном действующим законодательством порядке.

7.5. За неправомерный отказ или уклонение ДОЛЬЩИКА от принятия КВАРТИРЫ в согласованный настоящим договором срок, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере 1 % от цены договора. Оплата неустойки производится в течение 10 дней с момента поступления соответствующего письменного уведомления ЗАСТРОЙЩИКА.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств по Договору в полном объеме.

8.2. ДОЛЬЩИК не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке в случае, если ЗАСТРОЙЩИК надлежащим образом исполняет свои обязательства перед ДОЛЬЩИКОМ и соответствует предусмотренным требованиям к ЗАСТРОЙЩИКУ, определенным действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче КВАРТИРЫ в срок, превышающий установленный договором срок передачи КВАРТИРЫ на два месяца;
- 2) неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- 3) существенного нарушения требований к качеству КВАРТИРЫ;
- 4) открытия конкурсного производства в отношении ЗАСТРОЙЩИКА;
- 5) в иных установленных законодательством случаях и по основанию, установленному п. 9.2. договора.

В случае расторжения настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа ДОЛЬЩИКА Договор будет считаться расторгнутым со дня получения ЗАСТРОЙЩИКОМ уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе объявить настоящий Договор расторгнутым в одностороннем порядке в случаях:

8.4.1. Нарушения ДОЛЬЩИКОМ сроков оплаты долевого взноса;

8.4.2. По основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего договора;

8.4.3. По иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.5. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон, а также с согласия ЗАСТРОЙЩИКА по инициативе ДОЛЬЩИКА по причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением обязательств ЗАСТРОЙЩИКОМ. Расторжение оформляется дополнительным соглашением, подписываемым СТОРОНАМИ. Все расходы, за исключением государственных пошлин, связанные с расторжением Договора по инициативе ДОЛЬЩИКА несет ДОЛЬЩИК (в том числе расходы на оплату банковских комиссий).

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. В случае невозможности полного или частичного исполнения одной из СТОРОН обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, стихийных бедствий, аварий, войн, блокады, забастовок, других чрезвычайных обстоятельств, надлежащим образом удостоверенных, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

9.2. Если указанные обстоятельства будут продолжаться более шести месяцев, то каждая из СТОРОН имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При этом никакая из СТОРОН не будет иметь права на возмещение возникших в связи с этим убытков.

9.3. СТОРОНА, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана немедленно, но не позднее 30 дней известить в письменной форме другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения вышеуказанных обстоятельств. Сведения, изложенные в таком сообщении, должны быть подтверждены соответствующей Торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишают СТОРОНУ права ссылаться на какие-либо обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение любого из обязательств.

Договор исполнен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны и Управления Росреестра по Калининградской области.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «АРТ-СТРОЙ», 236029, г. Калининград, ул. Зеленая, 89, помещение №15, ИНН 3906343250, ОГРН 1163926084046, расчетный счет 40702810332170005389, в АЛЬФА-БАНК (АО), корреспондентский счет:30101810600000000786, БИК 044030786, ИНН: 7728168971, КПП 780443001, ОГРН1027700067328, ОКПО 09610444.

ДОЛЬЩИК: гр. РФ,

Моб. телефон, адрес электронной почты

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. План квартиры.

ЗАСТРОЙЩИК

Генеральный директор

_____ Капиев А.Р.

ДОЛЬЩИК

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 1 по ГП (IV этап)
по адресу: Калининградская область, город Калининград, улица Артиллерийская.
План квартиры**

ЗАСТРОЙЩИК

Генеральный директор

_____ Капиев А.Р.

ДОЛЬЩИК