

ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

по адресу: г. Калининград, ул. Чукотская.

гор. Калининград

1 марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «СК-Калининград», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Шиленкова Вячеслава Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Иванов Дмитрий Николаевич**, 07.07.1984 г. рождения, имеющий паспорт 2707 123456, выдан 04.08.2009 г. УФМС России по Калининградской области Центрального района г. Калининграда, код подразделения 390006, зарегистрированный по адресу: Калининград, ул. Задорная 17-1, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства или Дольщик», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением подрядных организаций построить много квартирный жилой дом по адресу: г. Калининград, ул. Чукотская, кадастровый номер земельного участка 39:15:133208:86, далее - жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта и оплаты Дольщиком цены договора передать Участнику долевого строительства в собственность:

Трехкомнатную квартиру со строительным номером 1 (один) и проектной площадью 90,97 (девятисто целых девятисто семь) кв.м., расположенную на 1-м этаже жилого дома, как объект долевого строительства, именуемую в дальнейшем «Объект» или «Квартира».

План квартиры и ее местоположение на плане дома определены в приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Участник строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2 Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру в следующем состоянии:

Материал стен	Керамический блок, керамический кирпич
Тип межэтажных перекрытий	Железобетонные плиты
Полы	Цементно-песчанная стяжка
Окна	Стеклопакеты в металлопластиковых переплетах
Входная дверь	Металлическая
Внутренние двери	Установка Застройщиком не предусмотрена
Отопление	Двухконтурный газовый котел, разводка отопления с радиаторами, газовый счетчик
Водоснабжение	Централизованное, разводка по проекту, счетчик
Канализация	Городской коллектор
Сантехника	Внутренняя разводка с выходами для подключения окончных устройств (последние не предусмотрены)
Электроснабжение	Внутренняя разводка, счетчик
Потолок	Шпаклевка не предусмотрена

1.3 Срок окончания строительства: 1 квартал 2019 года.

1.4 Срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию - 1 квартал 2019 года.

1.5 Срок передачи и приема Объекта долевого строительства, не позднее 30 апреля 2019 года после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Застройщик также

содействует, за счет Участника долевого строительства, в подаче документов на регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

1.6 Участнику долевого строительства по окончании строительства и после государственной регистрации прав собственности всех участников строительства переходит также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома (согласно проектной декларации).

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1 Цена договора определена сторонами как сумма денежных средств на строительство выбранного Объекта по договорной стоимости и составляет сумму 30000000 (три миллиона) рублей и включает оплату услуг Застройщика.

2.2 Участник долевого строительства оплачивает договор в следующем порядке:

- *3000000 (три миллиона) рублей, в течении 3-х дней после государственной регистрации договора;*

2.3 Оплата цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика и (или) внесения в кассу Застройщика.

2.4 Цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, является фиксированной и изменению не подлежит при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате.

3. Использование средств, полученных в оплату цены договора от Участника долевого строительства.

3.1 Расходы, связанные со строительством, включают в себя в частности, но не исключительно, помимо расходов на строительство жилых помещений и создание общего имущества многоквартирного жилого дома, расходы на подключение дома к техническим сетям снабжения, расходы по передаче внешних коммуникаций на баланс обслуживающих организаций, благоустройство территории, затраты на охрану, коммунальное обслуживание дома до даты его передачи Участнику долевого строительства, расходы по передаче дома на коммунальное обслуживание в соответствующие организации, расходы на рекламу для скорейшего привлечения иных дольщиков, а также любые другие расходы, как предусмотренные сметой строительства, так и не предусмотренные, если эти затраты непосредственно связаны со строительством, или обусловлены необходимостью сохранения имущества дома, предотвращение его порчи, разрушения или уничтожения.

4. Акт приема передачи, завершение расчетов по договору.

4.1 Для целей оформления акта приема - передачи используется показатель общей площади Объекта долевого строительства.

Общая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами, установленными для проведения технического учета жилищного фонда действующими нормативными актами РФ.

Общая площадь Объекта долевого строительства определяется после уточненных замеров площадей, произведенных лицензированным кадастровым инженером, далее по тексту «КИ», при изготовлении технического плана на квартиру, с последующей постановкой жилого помещения на кадастровый учет.

4.2 В связи с неизбежной строительной погрешностью, фактическая договорная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, данная погрешность не влияет на стоимость объекта.

5. Передача объекта долевого строительства, государственная регистрация права собственности.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписанному сторонами акту приема - передачи Объекта

долевого строительства.

5.2 Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

5.3 Застройщик не менее чем за 14 дней до наступления установленного договором срока начала передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.4 Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию и подписать акт приема-передачи в течение 10 дней со дня получения указанного сообщения.

5.5 Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приемки объекта долевого строительства.

5.6 При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, указанного пунктом 5.4. договора вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшем к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7 Необоснованное уклонение Участника долевого строительства от исполнения обязанности по приему Объекта долевого строительства не дает им право на применение в отношении Застройщика мер ответственности, предусмотренных настоящим договором или законом РФ №214 ФЗ от 30.12.2004 года.

5.8 Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе требовать от Застройщика составления акта о недостатках, в котором указывается несоответствие построенного объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 6.1. настоящего договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 6.2. договора.

5.9 Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 2 (двух) дней после устранения несоответствий, указанных в акте о недостатках и получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Застройщиком в любое время заказным письмом с уведомлением о вручении.

5.10 Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально заверенную копию указанного разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с момента получения такого разрешения.

5.11 Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. Гарантия качества.

6.1 Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Объекта долевого строительства является соответствие утверждаемой проектной документации строительнотехническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Актом Государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством Объекта долевого строительства, оформленным в установленном порядке.

6.2 В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 30 дней с момента уведомления Застройщика о данных недостатках.

6.3. Гарантийный срок для построенного Объекта долевого строительства, за исключением

технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Долящику объекта долевого строительства.

6.4 Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п.1.1 настоящего Договора в пределах 5 кв.м, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размера объекта долевого строительства.

7. Обязательства сторон

7.1 Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1 Соблюдать порядок и сроки расчетов, установленные настоящим договором.

7.1.2 В срок, предусмотренный договором, после получения уведомления Застройщика о получении им разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, принять вышеуказанную квартиру по акту приема-передачи;

7.2 Застройщик обязуется:

7.2.1 В плановый срок построить жилой дом, ввести его в эксплуатацию и после полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и в порядке им предусмотренном, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего договора.

7.2.2 Защищать интересы Участника долевого строительства при заключении договоров, связанных со строительством жилого дома.

7.3 Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

8. Расторжение договора.

8.1 Участник долевого строительства вправе расторгнуть Договор:

8.1.1. В одностороннем порядке в случае:

-неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий срок передачи объекта на 2 (два) месяца.

-существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

-иных случаях, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.)

При расторжении договора по основаниям и в порядке, указанном в п.8.1.1., Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, установленном ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г., в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора, а участник долевого строительства обязуется в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента расторжения договора вернуть застройщику объект по акту приема-передачи, если объект был ранее передан участнику.

8.1.2. В судебном порядке в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. При расторжении договора по основаниям и в порядке, указанном в п.8.1.2. Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, установленном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора, а участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения договора вернуть застройщику объект по акту приема-передачи, если объект был ранее передан участнику.

8.2. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае систематического или единственного нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а

именно: просрочки внесения единовременного платежа на срок более двух месяцев.

8.3. В случае наличия оснований, предусмотренных п.8.2, настоящего договора или действующим законодательством, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о расторжении.

8.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.2. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства, по обстоятельствам, не указанным в пункте 8.1. и в ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г., возврат денежных средства, оплаченным Участником долевого строительства в счет цены договора производится в течение тридцати календарных дней.

8.7. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон. Возврат денежных средств Участника долевого строительства производится Застройщиком в порядке, установленном соглашением сторон.

9. Ответственность сторон.

9.1. Застройщик несет предусмотренную действующим законодательством ответственность за действительность права Участника долевого строительства на долю в строительстве жилого дома, гарантирует, что на момент заключения настоящего договора это право не обременено притязаниями третьих лиц, не заложено, в споре или под арестом не состоит и не обременено иными обязательствами.

9.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения предусмотренного настоящим договором объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

9.3. Застройщик несет ответственность в случаях, порядке и размерах, предусмотренных для застройщиков ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.

9.4. Вопросы взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию Застройщика.

9.5. Участник долевого строительства несет ответственность в случаях, порядке и размерах, предусмотренных для Участника долевого строительства ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. и настоящим договором.

9.6. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением сторон к настоящему договору.

9.7. Застройщик не несет ответственность за отказ в регистрации права собственности на Объект долевого строительства по причине произведенных Участником долевого строительства, но (е согласованных с Застройщиком, перепланировок и изменений внутри помещений и сетей).

10. Обстоятельства непреодолимой силы.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся явления стихийного характера: землетрясения, наводнения, удары молнии и т.п., аварии, пожары, техногенные катастрофы, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, террористические акты, нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие осуществлению сторонами своих функций по настоящему договору и иных обстоятельств, не зависящих от волеизлияния сторон и возникших после заключения договора, которые не могли предвидеть, не предотвратить разумными мерами. Наличие вышеназванных обстоятельств подтверждается документами соответствующих уполномоченных органов.

Для целей настоящего договора к обстоятельствам непреодолимой силы относятся также сложные погодные условия, препятствующие нормальным условиям строительства (температура, сила ветра, уровень осадков) в месте строительства, подтвержденные справкой гидрометеорологического бюро.

10.3 Если форс-мажорные обстоятельства влияют на выполнение обязательств по настоящему договору, срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается в одностороннем порядке застройщиком соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, путем направления Участнику долевого строительства письменного уведомления с указанием срока, на который продляется срок строительства. Уведомление об изменении сроков в связи с действием непреодолимой силы направляется Застройщика участнику долевого строительства не позднее, чем за 90 (девяносто) дней до окончания планового срока строительства с приложением копий соответствующих справок.

11. Споры.

11.1 Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а возникающие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительными соглашениями сторон, становящимися неотъемлемой частью настоящего договора.

11.2 Если, по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешать возникший спор в порядке, описанном в п.п.11.1., настоящего договора, то он разрешается судом в соответствии с установленным действующим законодательством подведомственностью и подсудностью.

12. Особые условия.

12.1 Разрешение на строительство выдано Застройщику Агенством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Правительства Калининградской области № 39-RU9301000-064-2017 от «29» мая 2017 г.

12.2 Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на объект капитального строительства «многоквартирный жилой дом по ул. Чукотская. Проектная декларация опубликована в интернет на сайте www.sk-kaliningrad.ru.

12.3 Земельный участок из земель населенных пунктов среднеэтажная жилая застройка, площадью 2820 кв.м., расположенный по адресу: Калининградская обл, г. Калининград, ул.А.Суворова 35А, кадастровый номер 39:15:133208:86, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка №10/2017-А от 19.01.2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2017 г. сделана запись регистрации № 39-15:133208:86-39/001/2017-2.

12.4 Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.5 Обеспечением исполнения обязательств Застройщика является: 1 - залог права собственности земельного участка, указанного в п. 12.3. и создаваемый на этом участке многоквартирный жилой дом в соответствии со ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ от 3.12.2004г. 2 — Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 настоящего Федерального закона.

12.6 Расходы по оформлению документов технического учета и регистрации права собственности на квартиру несет Участник долевого строительства. Если такие расходы полностью или частично были оплачены Застройщиком, они подлежат возмещению на основании представленных документов.

12.7 В случаях, предусмотренных федеральным законом, расходы по зачислению средств на депозит нотариуса несет Участник долевого строительства. Оплата таких расходов производится Застройщиком из сумм, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

12.8 Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью. Дополнительные соглашения (приложения) к настоящему договору подлежат государственной регистрации.

12.9 После подписания настоящего договора теряют свою силу предыдущие устные или письменные договоренности сторон, любые предварительные договоры, заключенные относительно предмета и существенных условий настоящего договора.

12.10 Стороны обязуются не разглашать, не передавать и (или) не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих деятельность сторон в рамках настоящего договора, иначе как с письменного согласия обеих сторон.

12.11 Любое уведомление по данному договору отправляется получателю в виде заказного письма с описью вложения и с уведомлением о вручении по почтовому адресу или месту жительства.

12.12 При изменении в законодательных и нормативных актах, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным временным материальным затратам, существующие на момент начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам и стоимости строительства могут быть соответствующим образом скорректированы сторонами и закреплены дополнительным соглашением, становящимся неотъемлемой частью настоящего договора.

12.13 В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

12.14 Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектной планировкой Объекта долевого строительства.

В случае необходимости и при наличии технической возможности Участник долевого строительства имеет право письменно согласовывать с Застройщиком перепланировку Объекта долевого строительства, не затрагивающую несущие конструкции дома. За согласование перепланировки взимается дополнительная плата в согласованных сторонами размерах. Условия перепланировки определенной выше квартиры оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

12.15 Застройщик не отвечает за изменения проекта дома, произошедшие не по его вине.

12.16 Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается после уплаты им цены договора. В случае неполной уплаты цены договора Застройщику уступка Участника долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только после письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник. Уступка участника долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

13. Заключительные положения.

13.1 Настоящий договор подписан на 10 (десяти) страницах в т.ч. с приложением №1 на 1 (одной) странице, в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

14. Реквизиты и подписи Сторон.

14.1. Застройщик:

ИНН/КПП 3906039860/390601001,

ОГРН 1023901009879 ОКПО 02416816

Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» доп. офис №8626 Сбербанка России г. Калининград, БИК 042748634, к/с 30101810100000000634, счет № 40702810920000000628

Юридический адрес: г. Калининград, Московский проспект 40, офис 618.

Директор ООО «СК-КАЛИНИНГРАД»

Шиленков Вячеслав Вячеславович _____

14.2 Участник долевого строительства:

Гражданин РФ Иванов Дмитрий Николаевич _____

Приложение №1 к договору
долевого участия №23 от
27 сентября 2017 г.

Застройщик

Директор ООО «СК-Калининград»

Шиленков Вячеслав Вячеславович _____

Участник долевого строительства:

гражданин РФ Иванов Дмитрий Николаевич

