

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по ул.М.Светлова в г.Калининграде
№ ____/2016

«___» _____ 201__ года

г. Калининград

ООО «Новострой Плюс», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора **Сальниковой Виктории Эдуардовны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны,

и **гражданин(ка) РФ** _____, _____ года рождения, имеющий (ая) паспорт серии _____ № _____, выданный _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, (не)

состоящий (ая) в браке, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Дольщик», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и(или) силами третьих лиц построить **многоквартирный жилой дом по ул.М.Светлова в г.Калининграде**, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130813:1589, площадью 5085 кв.м. (далее по тексту – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объект долевого строительства представляет собой _____ **квартиру общей проектной площадью _____ кв.м., строительный номер _____, этаж _____, подъезд _____ в строящемся многоквартирном доме по ул.М.Светлова в г.Калининграде.**

В состав квартиры входят:

- Комната – _____ кв. м.,
- Комната – _____ кв. м.,
- Комната – _____ кв. м.,
- Комната – _____ кв. м.,
- Кухня – _____ кв. м.,
- Холл – _____ кв. м.,
- Ванная - _____ кв.м.,
- Санузел– _____ кв.м.,
- Гардеробная - _____ кв.м.
- Антресоль - _____ кв.м.
- Балкон - _____ кв.м.
- Лоджия - _____ кв.м.
- Терраса - _____ кв.м.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства соответствует проектной документации и определяется как сумма площадей его помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас, антресолей и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд, антресолей и холодных кладовых - 1,0.

План посадки Многоквартирного дома приведен в **Приложении № 1**, планировка и расположение Объекта долевого строительства в многоквартирном доме приведены в **Приложении № 2** к Договору. Техническое состояние Объекта долевого строительства определяется **Приложением № 3** к настоящему договору.

1.2. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, которая размещена на сайте по адресу: www.klgdstroi.ru, и со всеми необходимыми документами на строительство, находящимися в офисе Застройщика по адресу: г.Калининград, ул.Эпроновская, 33.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании следующих документов:

1.3.1. Разрешения на строительство от «09» декабря 2016г. № 39-RU39301000-336-2016 выданного Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»

1.3.2. Свидетельства о собственности на земельный участок площадью 5085 кв.м., с кадастровым номером 39:15:130813:1589., выданного 26.10.2015г., зарегистрированного за номером 39-39/001-39/001/018/2015-8965/4 в Управлении Федеральной регистрационной службы Калининградской области.

1.4. При возникновении права собственности на Объект долевого участия у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании (за исключением технического подполья, подвала и террас в случае их оформления в собственность третьих лиц), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1 Осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

2.1.2 По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

2.1.3 Обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.1.4 Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам и обычным требованиям, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

2.1.5 Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

2.1.6 При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.3. настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

2.1.7 Обеспечить, в установленном порядке, возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьёй 16 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

2.1.8 Дольщик после полной оплаты долевого взноса самостоятельно осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней необходимых документов), если иное не будет установлено отдельным соглашением сторон, за свой счёт вносит государственную пошлину за регистрацию права.

2.1.9 Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Многоквартирного дома, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1 Зарегистрировать договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию в течение 5 (пяти) дней с момента его подписания и внести свой долевого взнос в финансирование строительства Многоквартирного дома в размере и в срок, установленный настоящим Договором.

2.2.2 Принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее 7-ми дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время суток.

2.2.3 Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, даже после уплаты долевого взноса в полном объёме, согласно пункту 2 ст. 382 ГК РФ, а также без согласия Застройщика не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта долевого строительства до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

При этом Застройщик вправе отказать в выдаче согласия на передачу прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, если передача прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, препятствует исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

Выдача Застройщиком согласия на передачу прав и/или обязанностей Дольщика по настоящему договору (замену стороны в настоящем договоре) в любом случае оформляется подписанием трёхстороннего соглашения о замене стороны в договоре, где участвуют Дольщик, лицо, которому передаются права и обязанности по Договору, и Застройщик. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, уплачивая государственную пошлину и неся иные расходы.

2.2.4 Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка в Объекте долевого строительства без согласования этих действий с Застройщиком, путём подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приёмки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи. При этом, такие соглашения подлежат государственной регистрации в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации Дополнительных соглашений обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт уплачивая государственную пошлину и неся иные расходы.

2.2.5 Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Многоквартирного дома со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 4.7 настоящего договора.

2.2.6 Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания ТСЖ, энерго-, тепло- и иных ресурсов с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора, добровольно принимается на себя Дольщиком, и в последующем не может быть оспорено по мотивам несоответствия статье 153 Жилищного Кодекса РФ, в виду того, что указанная норма устанавливает момент возникновения законной, а не договорной обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг.

2.2.7 Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 4(четырёх) месяцев с момента приёмки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

2.2.8 К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на Объект долевого строительства. В случае, если кадастровый паспорт на Объект долевого строительства будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта не позднее даты подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Общая стоимость Объекта долевого строительства состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (Долевого взноса) в размере _____ (_____) **рублей __ копеек** (исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей __ копеек и общей проектной площадью квартиры __ (_____) **кв.м.** и денежных средств на оплату услуг застройщика в размере _____ (_____) рубля __ копейки, итого: _____ (_____) **рублей __ копеек.**

При определении стоимости Объекта долевого строительства учитывается общая проектная площадь Объекта долевого строительства с входящей в ее состав площадью холодных помещений с учетом понижающих коэффициентов, применяемых к расчету площади холодных помещений и указанных в п.1.1 настоящего Договора.

3.2. Дольщик вносит указанную в п.3.1. Договора сумму на расчетный счет Застройщика в полном объеме и в следующем порядке:

- Дольщик вносит в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора долевого участия.

Днем платежа и днём исполнения обязательства по внесению Долевого взноса признаётся день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка, а в случае уплаты денежных средств наличными - день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

Оплата услуг Застройщика включается в размере 100 % в сумму первого платежа Дольщика.

3.3. Общая проектная площадь квартиры может отличаться (но не более чем на 5%) от общей площади, определенной ФГУП «Ростехинвентаризация» или организацией, имеющей право производства работ по подготовке технической документации, предшествующей постановке на кадастровый учёт вновь построенного объекта недвижимости. Разница площадей определяется расчетным путем, а именно: общая проектная площадь, за вычетом площадей холодных помещений (балконов, лоджий и террас), минус общая площадь, определенная при инвентаризации объекта после окончания строительно-монтажных работ. Общая площадь квартиры, подлежит уточнению в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом изменение площади, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения не влечет за собой изменения предмета и цены настоящего договора. Данное изменение площадей сторонами признается не существенным изменением объекта долевого строительства.

3.4. Причитающаяся Дольщику доля общей площади Многоквартирного дома в размере площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Многоквартирного дома.

Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 3.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Многоквартирного дома, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

3.5. Если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Объекте долевого строительства дополнительные работы по проекту Дольщика, размер долевого взноса будет подлежать увеличению по такому соглашению на сумму стоимости дополнительных работ. При этом такое соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

3.6. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до исполнения обязательств по договору в полном объеме согласно ст. 12 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по договору в полном объеме Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства, указанные в разделе 4 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 4 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик будет обязан передать Дольщику Объект долевого строительства (т.е. заявить о готовности Объекта долевого строительства к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Объекта долевого строительства) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

3.7. Дольщик не приобретает также долю в праве общей собственности на Многоквартирный дом до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Многоквартирного дома Дольщик не вправе требовать предоставления ему иных Объектов долевого строительства в Многоквартирном доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса и, соответственно, срока передачи Объекта долевого строительства, либо путём расторжения настоящего Договора.

3.8. В случае, если уплата долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на три месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 6 настоящего договора и в статье 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

В случае, если внесение долевого взноса Дольщиком должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более чем на три месяца, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

3.9. В соответствии со ст. 12 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», обязательства Дольщика по Договору будут считаться исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом Дольщик имеет право зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства только при полном исполнении своих обязательств по Договору.

3.10. В случае, если в соответствии с п.4.2. Договора Застройщик получит в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию досрочно, Дольщик обязуется осуществить оставшиеся платежи в оплату стоимости Объекта долевого строительства досрочно: в сроки, установленные Договором (раздел 4) и Законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (статья 8) для подписания Дольщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При просрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства Застройщик вправе начислить Дольщику проценты за пользование чужими денежными средствами на неоплаченный остаток.

При просрочке оплаты Дольщиком свыше одного месяца либо отказе от оплаты стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями п.3.10 Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке с письменного уведомления Дольщика за 10 календарных дней. В этом случае по истечению срока уведомления Застройщик обязан возратить Дольщику уплаченные им денежные средства по настоящему Договору.

4. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта и получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее 30 сентября 2020 года.

4.2. В соответствии с п.п. 2 ч. 4 ст. 4, ч. 3 ст. 8 Закона РФ №214-ФЗ от 30.12.04 г., статьями 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать для приемки Дольщику Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи, подписанному со стороны Застройщика, после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, до 30 декабря 2020 года.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, сроки передачи объектов долевого строительства, составляющих Многоквартирный дом, едины для всех участников долевого строительства.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

Не может признаваться досрочной передача Объекта долевого строительства и уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, требование о необходимости приёмки Объекта долевого строительства и т.п., если разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию получено в квартале, указанном в пункте 4.1 настоящего договора, и в любое время между таким моментом получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и наступлением срока, указанного в пункте 4.2 настоящего договора, направлено уведомление Дольщику о необходимости принять Объект долевого строительства.

4.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёмки Объекта долевого строительства, принять его и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Объекта долевого строительства. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и готовности его к приёмке должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 4.2 настоящего договора, посредством любого способа связи: по телефону, факсу, электронной почте. В случае, если Дольщик не прореагировал на подобное уведомление, Застройщик направляет ему сообщение заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Объекта долевого строительства может быть отправлено досрочно.

4.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если до истечения указанного срока был подписан Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства, либо не позднее, чем за 7 дней до истечения срока, указанного в пункте 4.2 настоящего договора Дольщик получил сообщение о готовности Объекта долевого строительства к приёмке и необходимости принять Объект долевого строительства, но не явился для приёмки Объекта долевого строительства, а в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке был указан 7-мидневный срок для их приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

4.5. Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства, а при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – Акт о несоответствии).

При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи и не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства в течение 2-х дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 5.6 настоящего договора (изменяющего диспозитивные правила пункта 2 ст. 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ согласно праву их изменять, предоставленному указанной нормой). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

4.6. Дольщик вправе являться для приёмки Объектов в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Объекта долевого строительства по почте.

4.7. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 4.3 настоящего договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 4.5 настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в соответствии с пунктом 4.3 настоящего договора в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты очередной части долевого взноса Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени). Стороны договорились, что неустойка составляет 0,5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 4.3 настоящего Договора.

5.3. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Объекта долевого строительства в сроки, установленные пунктом 3.6 настоящего Договора.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате долевого взноса по правилам пункта 3.5. настоящего Договора признаётся невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объёме.

5.4. За нарушение Дольщиком пункта 2.2.4 настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты штрафа в размере суммы долевого взноса по настоящему Договору и возмещения всех убытков, в частности, расходов на устранение протечек, дополнительных ремонтных работ, устранение вызванных действиями Дольщика оснований претензий третьих лиц.

5.5. Согласно праву, предоставленному пунктом 2 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие: в случае наличия каких-либо недостатков качества в Объекте долевого строительства, Дольщик вправе требовать от Застройщика ТОЛЬКО безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик вправе принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут по требованию Дольщика составить письменный протокол с указанием недостатков и сроками их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков, то немедленно после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства в течение 2-х дней, согласно пункту 4.5. настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет

включён в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.

5.6. В случае нарушения Дольщиками срока исполнения обязательства, указанного в пункте 2.2.7 настоящего Договора по вине Дольщиков Застройщик вправе потребовать от Дольщиков уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи соответствующего требования (или иска), начисляемой на общую сумму долевого взноса за каждый день просрочки до момента подачи Дольщиком документов на регистрацию, и взыскать убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка, указанного в п. 1.3.2. настоящего Договора, на котором будет расположен вновь построенный Объект, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застройщика на участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на квартиры в Объекте.

5.7. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Законом РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

Дольщик самостоятельно регистрирует настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию в течение 5 (пяти) дней с момента его подписания.

6.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

6.3. Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по Договору) также подлежит государственной регистрации, права или/и обязанности по Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему Договору. До государственной регистрации замены Дольщика в Договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

6.4. Стороны имеют право по соглашению внести изменения в договор, в том числе в части изменения цены Договора, порядка оплаты стоимости доли- Объекта долевого строительства, если посчитают, что такое изменение соответствует интересам обеих Сторон. Изменения в договор вносятся Сторонами путем заключения дополнительного Соглашения, которое подлежит государственной регистрации.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях, описанных в пункте 3.8. настоящего договора, при условии соблюдения следующей процедуры:

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщику лично.

6.7. Настоящий Договор может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке, указанных в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

6.8. При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан возвратить Дольщику все внесённые им по настоящему договору денежные средства, фактически внесенные Дольщиком в рублях, подтвержденные платежными документами в течение десяти (10) банковских дней со дня расторжения договора, если только более длительные сроки не установлены в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, либо, если у Застройщика имеется касса, не сообщил о готовности и о дне готовности получения денежных средств наличными, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Дольщик в установленный выше срок не обратился к Застройщику и не подтвердит, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее следующего рабочего дня за днём возврата их на счёт Застройщика.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

6.9. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.5 Договора, Застройщик в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты расторжения Договора, возвращает Дольщику внесённые им Застройщику в счёт оплаты долевого взноса в рублях денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом неустойки, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 % от суммы фактически внесённых Дольщиком денежных средств в рублях, а также неустоек, начисленных по иным основаниям, если соответствующие требования выдвигались Застройщиком, но не менее суммы эквивалентной 3% от стоимости Объекта долевого строительства.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

6.10. В иных случаях расторжения настоящего договора на основании одностороннего отказа Дольщика от его исполнения Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 6 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА.

7.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также Проектной Декларации и нормативным требованиям.

7.2. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 3 к настоящему Договору. Застройщик не может нести ответственность за действия ТСЖ (Управляющей компании) и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами, в виду того, что согласно статьям 136 и 139 Жилищного Кодекса РФ Застройщик не имеет права создавать ТСЖ (Управляющую компанию), а сделать это могут только собственники (будущие собственники) квартир Объекта. При этом Застройщик обязуется предоставить ТСЖ (Управляющей компании) необходимые сведения и документы для заключения ТСЖ (Управляющей компанией) договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

7.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производится на основании обмера Объектов Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» или другими уполномоченными органами технической инвентаризации.

Перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из фактически предоставленной площади квартиры не влечет за собой изменения в расчете денежных средств на оплату услуг Застройщика.

7.4. Объект имеет встроенные нежилые помещения, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

Назначение нежилых помещений определяется Проектной Декларацией, упомянутой в п. 1.2. настоящего договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию по правилам статьи 19 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Дольщиком по правилам статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений:

- смена конкретного лица-владельца помещения без изменения его назначения.

7.5. Допускается создание в Объекте без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников Объектов многоквартирного жилого дома по правилам статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом и верхних технических этажах Объекта (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего договора.

Кроме того, также допускается без согласования с Дольщиком передача таких встроенных нежилых помещений в качестве отдельных объектов недвижимости по отдельному договору участия в долевом строительстве в собственность самого ТСЖ для размещения служб эксплуатации Объекта, либо в собственность сетевых специализированных организаций, но исключительно для использования таких помещений в технических целях – для размещения обслуживающего Объект в целом соответствующего оборудования.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

7.6. Согласно пункту 5 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Объект долевого строительства на устранение недостатков качества Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет, и начинается со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7.7. Согласно пункту 5.1. статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, в размере 3-х лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта объекта долевого строительства.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. В силу статей 13-15 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными

Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.2. Все описанные в настоящем договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в договоре или в Законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

8.3. Правила выплаты Дольщику денежных средств, описанные в пункте 6.8 настоящего договора, распространяются на случаи выплаты Дольщику каких-либо сумм, не связанных с расторжением настоящего договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при перерасчёте долевого взноса, выплате штрафных санкций и т.п.). Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщик не явился за получением денег в кассу Застройщика в указанный в договоре срок (либо, если срок специально не указан, в тридцатидневный срок), или не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Дольщика, указав реквизиты этого счёта, Застройщик вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате в течение 30 дней внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в г. Калининграде, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно. Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

8.4. В соответствии с «Правилами страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве» между Застройщиком и обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №ГОЗ-23-8505/18 от 17.08.2018 года в г. Калининграде.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и прошли государственную регистрацию. Обязанность по оплате государственной пошлины за изменения и дополнения к Договору возлагается на Дольщика.

8.6. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

К настоящему Договору имеются два Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение №1;
- Приложение №2;
- Приложение №3.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Новострой Плюс»

Адрес: 238039, г. Калининград, ул.

Эпроновская, д.33

тел./факс: (4012) 66-94-12;

ИНН/КПП 3906168590/390601001

Р/счет 40702810175000000586

В Ф-Л "ЕВРОПЕЙСКИЙ" ПАО "БАНК

"САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

К/счет 30101810927480000877

БИК 042748877

ДОЛЬЩИК

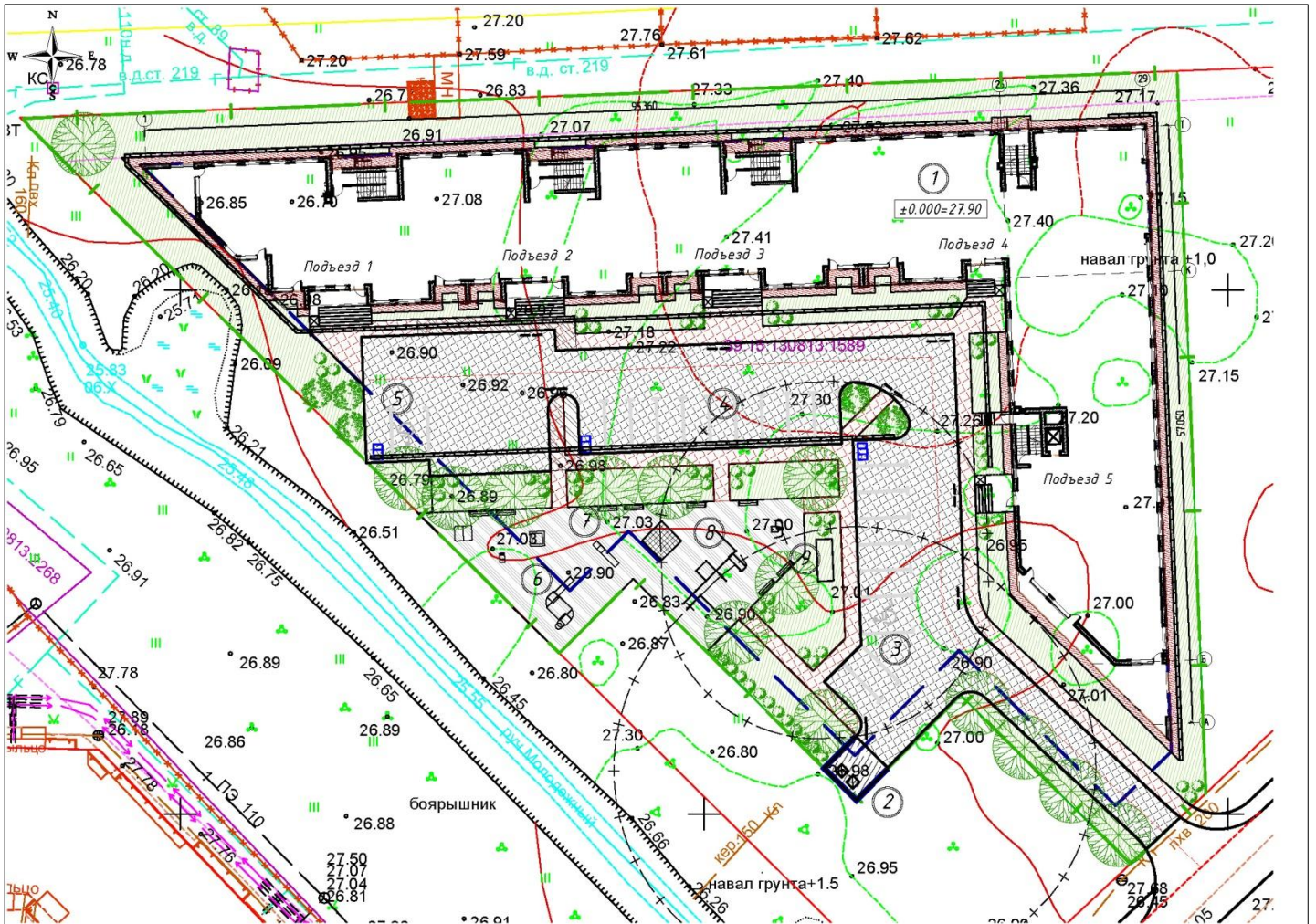
_____ **Сальникова В.Э.**

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по ул.М.Светлова в г.Калининграде № ___/2016 от _____ года

Застройщик _____ Сальникова В.Э.

Дольщик _____

План посадки Многоквартирного дома



Линия границ

Приложение №2 к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома по
ул.М.Светлова в г.Калининграде № ___/2016
от _____ года

Застройщик _____ Сальникова В.Э.

Дольщик _____

Приложение №3 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по ул.М.Светлова в г.Калининграде № ___/2016 от _____ года

Техническое описание Объекта долевого строительства.

Фундаменты	Монолитная ж/б фундаментная плита
Стены	Керамический камень
Наружная отделка	Фасад – декоративная штукатурка с утеплением
Внутренняя отделка стен	Штукатурка
Полы	Цементная стяжка по утеплителю.
Перегородки	Керамический камень
Перекрытия	Ж/б плиты
Высота этажа	3 м
Лестницы в МОП	Монолитные, железобетонные.
Кровля	Плоская
Водоснабжение	Устройство систем с установкой счетчика воды, без установки сантехнических приборов.
Водоотведение	Устройство систем без установки сантехнических приборов.
Газоснабжение	Устройство систем с установкой счетчика газа и индивидуального двухконтурного газового котла
Теплоснабжение	Устройство систем, радиаторы и двухконтурный газовый котел
Электроснабжение	Разводка скрытая с установкой счетчика, розеток и выключателей.
Дверь входная	Металлическая.
Окна (балконы, лоджии)	Металлопластиковые стеклопакеты.
Телефон, интернет, домофон	Выполнена проводка до квартирного коридора
Благоустройство	Согласно проекту

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ Сальникова В.Э. _____