

ДОГОВОР № --/--
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Калининград

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Балтстрой-2016», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Кузнецова Валентина Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, зарегистрирован по месту жительства по адресу : _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Балтстрой-2016», ОГРН 1153926010006 , ИНН 3906957789 , имеющее на праве собственности земельный участок (кадастровый номер № 39:15:110858:1224), предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома, привлекающее денежные средства участников долевого строительства на условиях, определенных настоящим договором, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на основании полученного разрешения на строительства № **39-RU39301000-038-2016 от 11.03.2016**

Участник долевого строительства – гражданин Российской Федерации, вносящий застройщику денежные средства для строительства Дома в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

Многokвартирный дом (далее - дом) – многоквартирный жилой дом на земельном участке, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Красносельская, д. 31 а, на участке с кадастровым номером № 39:15:110858:1224, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с ФЗ РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

Объект долевого строительства - Квартира, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.

2.1.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором обеспечивается отчислениями в ППК «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Красносельская, д. 31 а, дом расположен на земельном участке с кадастровым номером № 39:15:110858:1224, и с момента получения застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства – жилое помещение, а так же общее имущество в жилом доме.

3.2. Объект долевого строительства представляет собой:

- двухкомнатную квартиру, находящуюся в указанном жилом доме, на ___ этаже, строительный номер № _____, общая проектная площадь _____ кв.м., жилая площадь _____ кв.м.

3.3. По настоящему договору Застройщик обязуется:

- а) обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;
- б) Застройщик информирует Участника долевого строительства о ходе строительства, а также о сроках ввода жилого дома в эксплуатацию путём **смс информирования**.
- в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию;
- г) передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту после ввода Дома в эксплуатацию;
- д) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома;
- е) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами;

3.4. Участник долевого строительства обязуется:

- а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;
- б) после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Квартире;
- в) уплатить все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а так же права собственности на квартиру.

3.5. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.6. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только с согласия Застройщика.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и составляет _____ (_____) **рублей**. Цена настоящего Договора окончательная и изменению не подлежит. Оплата производится в течение 5 (пяти) дней после регистрации данного Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Калининградской области.

4.2. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые участником долевого строительства исключительно на строительство многоквартирного дома.

5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту.

5.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения

в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.3. Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию- II квартал 2021 года.

5.4. Планируемый срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства- 30 (тридцатое) ноября 2021 года.

5.4.1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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 осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

5.4.2. Застройщик однократно в одностороннем порядке вправе изменять условия договора в части переноса срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, но не более чем на 6 (шесть) месяцев, направив ему уведомление не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 5.4. срока.

5.5. Застройщик направляет участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры, оплату коммунальных услуг после подписания акта приема-передачи квартиры, несет Участник.

5.7. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

5.8. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Калининградской области не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование Объекта долевого строительства, остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, возводить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, газового оборудования, схемы электропроводки, без предварительного письменного согласования с Застройщиком. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в проектное состояние.

5.9. Расхождения проектной площади Квартиры (п. 3.2.) и площади Квартиры по замерам Калининградского Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» или иных аккредитованных организаций являются допустимой строительной погрешностью и не являются отступлением от условий настоящего Договора. При этом Квартира с расхождениями проектной и фактической площади считается соответствующей проектной документации и условиям настоящего Договора, цена настоящего Договора в этом случае не изменяется.

5.10. Расхождение проектной площади Квартиры (п. 3.2.) и площади Квартиры по замерам Калининградского Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» или иных аккредитованных организаций в сторону увеличения также является допустимой строительной погрешностью и не являются отступлением от условий настоящего Договора, цена Договора при этом не меняется, а Участник не вносит дополнительной оплаты.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет

три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо с согласия Застройщика устранить недостатки за свой счет с возмещением расходов.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Калининградской области. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.2. Расторжение и изменение настоящего Договора в одностороннем порядке производится в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом. Настоящий Договор может быть расторгнут также по обоюдному согласию сторон. Изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат регистрации в установленном порядке.

7.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства, Участник оплачивает Застройщику неустойку в размере 5% (пять процентов) от цены настоящего договора.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

8.2. Стороны берут на себя обязательства принимать все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий.

8.3. Споры, вытекающие из настоящего договора, подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

9.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах с Приложениями имеющие равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Калининградской области.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение №1 – План расположения Квартиры в жилом доме.

Приложение №2 – Основные характеристики строящегося жилого дома.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Балтстрой-2016» Юридический адрес: 236010, Калининградская	Участник Долевого Строительства
---	---------------------------------

область, г. Калининград, ул. Колесная, д. 2 А,
ОГРН 1153926010006
ИНН 3906957789
КПП 390601001
Счёт получателя 40702810332170005596
Банк получателя в ОО "Калининградский"
филиала "Санкт -Петербургский" АО
"АЛЬФА-БАНК"
Кор. счёт 30101810600000000786
БИК 044030786
ИНН банка 3906957789

Генеральный директор

_____ Кузнецов В.В.

Приложение № 1 к договору № ___ от _____ г.

План расположения квартиры № ____

Двухкомнатная квартира, на __ этаже, строительный номер № ____, общая проектная
площадь _____ кв.м., жилая площадь _____ кв.м.

Застройщик:

Генеральный директор

Кузнецов В.В. _____

Участник долевого строительства:

Основные характеристики строящегося жилого дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	4
Количество подземных этажей (подвал)	1
Общая площадь объекта (кв.м.)	8 923,4 м ²
Материал наружных стен	Керамический блок
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Лифт	Пассажирский
Класс энергоэффективности	A+

Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта. Техническое состояние на момент сдачи:		
1.	Наружные стены	Керамический блок
2.	Окна	Металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом
3.	Балконные двери	Установлены
4.	Входная дверь	Металлическая
5.	Внутриквартирные двери	Без установки
6.	Перегородки внутриквартирные	Керамический блок
7.	Санузел	Без сантехнического оборудования
8.	Отделочные работы	Штукатурка стен, заделка и затирка швов потолка, полы – цементная стяжка с утеплением
9.	Счетчики электроэнергии, газа, воды	Установлены
10.	Отопление	От индивидуального двухконтурного газового котла водяное, двухтрубная система с установкой двухконтурного газового котла и радиаторов
11.	Водоснабжение	Горячее водоснабжение – от двухконтурного газового котла, холодное водоснабжение – городской водопровод
12.	Канализация	Городские сети
13.	Телефонизация	Телефонизирована (ввод кабеля в квартиру без разводки по помещениям)
14.	Телевидение	Ввод телевизионного кабеля в квартиру без разводки по помещениям

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

Кузнецов В.В. _____