

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Калининград

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Балтийский Атриум», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Марковой О.В., действующей на основании Устава, с одной стороны,

и граждан __ РФ, _____, именуем __ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом с подземной автостоянкой, создаваемый по строительному адресу: **Калининградская область, город Калининград, улица Азовская** (далее по тексту - Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства (далее по тексту – Объект) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство № 39-RU39301000-201-2017 от 14.11.2017 г. Многоквартирного дома с подземной автостоянкой, на земельном участке с кадастровым номером **39:15:131828:1754**.

Земельный участок принадлежит на праве собственности Застройщику на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 18.04.2017 г., заключенного между Застройщиком и ООО «ГИГ», номер регистрации - 39:15:131828:1754-39/001/2017-6 от 24.04.2017 г.

1.3. Проектная декларация опубликована Застройщиком в сети «Интернет» на сайте **www.азовская.рф**.

1.4. Объектом долевого строительства является:

расположенное на __ этаже в _____ секции жилое помещение (квартира), состоящее из - _____ комнат, с условным строительным номером __ (____), общей приведенной площадью (ориентировочно) _____ (____) квадратных метра, состоящей из:

- общей площади (ориентировочно) _____ (____) квадратных метра, включая: жилую площадь (ориентировочно) _____ (____) квадратных метра, вспомогательные помещения, в количестве __ (__) штук, площадью (ориентировочно) _____ (____) квадратных метра,
- лоджии/балкона, в количестве __ (__) штук, площадью (с учетом понижающего коэффициента для балконов - 0,3, для лоджий – 0,5) _____ (____) (ориентировочно) квадратных метра.

Основные характеристики Объекта указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План расположения Объекта отображен в Приложении № 2 настоящего Договора.

Общая приведенная проектная площадь Объекта, с учетом лоджий/балконов (далее по тексту - Холодные помещения), является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта будет определена (уточнена) после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров, которая будет закреплена/утверждена сторонами в акте приема-передачи Объекта (далее по тексту – Акт приема-передачи).

Строительный номер Объекта является условным. Окончательный номер будет присвоен по результатам постановки Объекта на кадастровый учет.

1.5. Сведения о Многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией:

Вид – новое строительство, назначение – жилой дом, этажность – 8 (определенная в соответствии с СП 54.13330.2016 "Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", утвержденных Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр), *количество этажей – 9 (в т.ч. подземный этаж)* (определенные в соответствии с СП 54.13330.2016 "Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", утвержденных Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр), *общая площадь жилого дома 8 220,56 кв.м, класс энергоэффективности –*

нормальный (С), сейсмостойкость – 6 баллов шкалы MSK-64, материал наружных стен и поэтажных перекрытий – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Адрес Многоквартирного дома является строительным. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора составляет _____ рублей 00 копеек НДС не облагается в соответствии с пунктом 2 статьи 346.11 НК РФ. Указанная цена является окончательной, изменению не подлежит.

2.2. Оплата цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.) Участником долевого строительства	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)
1.		В течение 10-ти дней после регистрации Договора.
2.		Не позднее _____ года
3.		Не позднее _____ года
ИТОГО:		

2.3. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах общей приведенной проектной площади Объекта, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и фактической площади Объекта по результатам обмеров, включающей в себя площади помещений Объекта, в том числе площадь Холодных помещений Объекта (с применением понижающих коэффициентов) (далее – Фактическая площадь Объекта).

2.4. Стороны пришли к соглашению, что отличие Фактической площади Объекта от общей приведенной проектной площади Объекта, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, в размере не более 5%, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, не является существенным и не влечет за собой изменений условий Договора, включая цену Договора.

2.5. В случае отличия Фактической площади Объекта от общей приведенной проектной площади Объекта, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, более 5%, как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны вправе изменить цену Договора, предусмотренную п. 2.1 настоящего Договора, рассчитав стоимость такого изменения цены по следующей формуле: цена Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, деленная на общую приведенную проектную площадь Объекта, указанную в п. 1.4 настоящего Договора, и умноженная на разницу между общей приведенной проектной площадью Объекта, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, и Фактической площадью Объекта, за вычетом 5%, предусмотренных п. 2.4 настоящего Договора.

2.6. При наступлении обстоятельств, предусмотренных п. 2.5, изменения площади, указанной в п. 1.4 настоящего Договора и цены Объекта, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, фиксируются Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору, в котором Сторонами будет определен порядок взаиморасчетов.

2.7. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в иных случаях, помимо предусмотренных выше, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, в котором Стороны предусмотрят условия и порядок изменения такой цены.

2.8. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 12 настоящего Договора.

Датой исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 12 настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект, свободным от прав третьих лиц, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по Акту приема-передачи при условии полной оплаты, в предусмотренные настоящим Договором сроки.

3.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

3.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику в установленном настоящим Договором порядке обусловленную Договором цену.

3.4. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Договора.

3.5. Участник долевого строительства обязуется принять на себя ответственность за сохранность Объекта и установленного в нем оборудования, а также нести расходы по содержанию Объекта, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома от даты подписания Акта приема-передачи.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет производит подключение к газопроводу устройств для приготовления пищи, выбрав место их установки, на свое усмотрение.

3.6. Участник долевого строительства обязуется извещать Застройщика об изменении реквизитов, указанных в статье 12 настоящего Договора, не позднее 10 (десяти) дней со дня его изменения. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по адресу Участника долевого строительства, указанного в настоящем договоре.

3.7. Участник долевого строительства обязуется в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора подать документы на его государственную регистрацию, в предусмотренном законодательством РФ порядке.

3.8. Оплата государственной пошлины за регистрацию договора участия в долевом строительстве и права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области оплачивается Участником долевого строительства самостоятельно. Расходы по оформлению технической документации на Объект и его постановке на кадастровый учет в стоимость Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.9. До сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, выполнение строительных работ Участником долевого строительства или привлеченными им лицами не допускается, а посещение строительной площадки и Объекта Участником долевого строительства возможно только в присутствии представителя Застройщика.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, в том числе требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Гарантийный срок на оборудование, входящее в комплектацию Объекта и Многоквартирного дома соответствует гарантийному сроку, установленному производителями данного оборудования в технической документации.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта и Многоквартирного дома, нарушения требований технологических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами.

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Срок передачи Объекта - **не позднее 30 апреля 2020 г.**

6.2. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект досрочно в любое время, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.3. Участник долевого строительства обязан принять Объект в течение пяти рабочих дней с даты, указанной в сообщении Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

6.4. Передача Объекта, предусмотренная настоящим Договором, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик вправе составить односторонний акт в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в том числе и в случае досрочной передачи объекта долевого строительства.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается после уплаты им цены Договора с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика, в порядке, установленном законодательством.

7.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

7.4. В соответствии со ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, с момента государственной регистрации такого договора земельный участок с кадастровым номером 39:15:131828:1754 и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом, считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. В том случае, если Участник долевого строительства в нарушение пункта 3.7. Договора своевременно не осуществляет государственную регистрацию Договора, Договор считается незаключенным, и не порождает правовых последствий.

7.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после завершения строительства Многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.7. При возникновении права собственности каждого из Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, им, собственникам жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме будет принадлежать на праве общей долевой собственности общее имущество в Многоквартирном доме, в соответствии с Проектной документацией и инженерными изысканиями по объекту капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Азовской в г. Калининграде» (Шифр:11/07/2017. Год разработки: 2017 г.), и указанное в Разрешении на строительство № 39-RU39301000-201-2017 от 14.11.2017 г.

В соответствии с ч. 2 ст.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также в соответствии с Проектной документацией и инженерными изысканиями по объекту капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Азовской в г. Калининграде» (Шифр:11/07/2017. Год разработки: 2017 г.), и Разрешением на строительство № 39-RU39301000-201-2017 от 14.11.2017 г. внеквартирные кладовые на первом нежилом этаже и машино-места, расположенные в подземной автостоянке Многоквартирного дома, не являются общим имуществом в Многоквартирном доме.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств или выполняются с учетом их воздействия, если они значительно влияют на выполнение в срок всего Договора или той его части, которая подлежит выполнению после наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. В качестве обстоятельств непреодолимой силы Стороны рассматривают обстоятельства, удостоверенные как обстоятельства непреодолимой силы надлежащими актами органов государственной власти РФ и/или органов местного самоуправления или иного компетентного органа.

8.3. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны должны письменно известить другую Сторону и представить для их подтверждения соответствующий документ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и ГК РФ совершаются в письменной форме, оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

10.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора. Денежные средства возвращаются в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.3. Застройщик вправе расторгнуть Договор только в случаях предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

10.4. 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.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства осуществление обязательных отчислений в компенсационный фонд, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

11.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

11.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой стороны и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до исполнения сторонами своих обязательств.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Балтийский Атриум»

Юр. Адрес: г. Калининград, пл. Победы, дом 4.

ОГРН 1103925004765

ИНН/КПП 3904610728/390601001

БИК 042748877 к/с 30101810927480000877 р/с 40702810975000000566

в ФИЛИАЛ «ЕВРОПЕЙСКИЙ» ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

e-mail: lidia.a@390711.ru

«Участник долевого строительства»:

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, состоящ__ в

браке, зарегистрирован__ по месту жительства по адресу: _____

имеющ__ паспорт _____, выданный _____ года

_____, код подразделения _____, телефон: _____, e-mail _____

ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Директор ООО «Балтийский Атриум» _____ Маркова О.В.

«Участник долевого строительства» _____

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

1. Многоквартирный жилой дом

Фундаменты – монолитная железобетонная плита;

Перекрытия – монолитные железобетонные;

Стены – крупноформатный керамический камень и монолитные несущие стены и колонны;

Кровля – скатная;

Отделка наружных стен (фасады) - утепление каменной ватой, декоративные элементы и штукатурка с покраской;

Остекление балконов и лоджии - панорамное остекление;

Лифты – с остановками на всех этажах, включая подземную автостоянку.

2. Объект Долевого строительства – жилое помещение (квартира)

Стены, перегородки – штукатурка, без лицевой отделки, внутриквартирные дверные проемы без штукатурки откосов.

Межкомнатные двери – не устанавливаются;

Полы – цементно-песчаная стяжка;

Потолки – монолитная плита, затирка потолочных швов, без лицевой отделки и покраски;

Входная дверь – металлическая;

Электроснабжение – проводка скрытая, с установкой розеток и выключателей, электросчетчика, без установки световых приборов.

Отопление и горячее водоснабжение – индивидуальный двухконтурный настенный газовый котел, газовый счетчик, радиаторы отопления, без установки полотенцесушителя.

Водоснабжение, канализация – с установкой счетчиков, без установки сантехнических приборов;

Телефонизация (без присвоения номеров), телевидение, интернет - выполнен ввод сетей связи до поэтажных электрощитов;

Домофон – выполнен монтаж системы домофона, установлено переговорное устройство с дистанционным открыванием двери.

ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Директор ООО «Балтийский Атриум» _____ Маркова О.В.

«Участник долевого строительства» _____

Приложение № 2
к Договору № _____
от «__» _____ 20__ г.
участия в долевом строительстве

План расположения квартиры в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Азовская, имеющей следующие проектные характеристики: секция - _____, этаж - _____, условный номер квартиры - _____, кол-во комнат - _____, площадь комнат - _____ кв.м., кол-во холодных помещений (балконы/лоджии) - _____, площадь холодных помещений (балконы/лоджии) - _____ кв.м., кол-во помещений вспомогательного использования - _____, площадь помещений вспомогательного использования - _____ кв.м., общая приведенная проектная площадь (с учетом холодных помещений) - _____ кв.м.

ПЛАН _____ ЭТАЖА

ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

Директор ООО «Балтийский Атриум» _____ Маркова О.В.

«Участник долевого строительства» _____