

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Калининград

АО «Стройинвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Макарова Павла Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ, (далее по тексту – «Закон об участии в долевом строительстве»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок силами третьих лиц построить объект капитального строительства: «Многokвартирные жилые дома», Многоквартирный дом №1 расположенных по адресу: Калининградская область, г. Калининград, улица Новгородская, (далее Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный п. 1.4. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в сроки, на условиях и в порядке определяемых настоящим договором.

1.2. Застройщик осуществляет строительство объекта: «Многokвартирные жилые дома», Многоквартирный дом №1 расположенных по адресу: Калининградская область, г. Калининград, улица Новгородская на земельном участке с кадастровым номером 39:15:110633:23, общей площадью 45000 кв.м, предоставленного для строительства комплекса жилых домов, принадлежащем ему на праве аренды, что подтверждается Договором №011967 на передачу в аренду городских земель от 21.03.2014 года. Дата регистрации 28.04.2014 год номер регистрации 39-39-01/222/2014-14, соглашение №011967-3/УА от 10.10.2017 года об уступке прав и обязанностей по договору №011967 от 21.03.2014 года на передачу в аренду городских земель, зарегистрированным в Управлении Федеральной регистрационной службе по Калининградской области 25.10.2017 г., запись регистрации: 39:15:110633:23-39/001/2017-2, на основании разрешения на строительство № 39-RU39301000-181-2018 от 07.06.2018 года, предоставленного для строительства Объекта. Орган выдачи: Правительство Калининградской области. Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:110633:23, общей площадью 45000 кв.м., на котором осуществляется строительство комплекса жилых домов, является неделимым.

1.3. На момент подписания настоящего договора участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и со всеми необходимыми документами на строительство.

1.4. Объектом долевого строительства является:

**Трехкомнатная квартира № 3А (строительный номер), общей площадью по проекту 82,08 кв.м., (без учета холодных помещений), общей площадью с холодными помещениями (с учетом понижающего коэффициента) 85,59 кв.м. расположенная в 1 (первом) подъезде на 1 этаже. Дом №1** К настоящему договору прилагается поэтажный план указанной квартиры, согласно проектной документации, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства общей площадью без учета площади лоджий и балконов.

1.4.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид, назначение – многоквартирный жилой дом;

Количество этажей – 10, - из них подземных -1;

Общая площадь здания – 30528,08 кв.м.; Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий) 18133,06 кв.м. Общая площадь нежилых помещений 4926,52 кв. м

Наружное стеновое ограждение жилого дома: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др); материал поэтажных перекрытий- сборные железобетонные многопустотные плиты, Класс энергоэффективности – А+; Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.4.2. Основные характеристики жилого помещения:

Назначение объекта долевого строительства - жилое помещение, расположено в 1 (первом) подъезде на 1 этаже жилого дома;

Общей площадью с холодными помещениями (с учетом понижающего коэффициента 0,5) по проекту 85,59 кв.м., общей площадью без холодных помещений по проекту 82,08 кв.м.;

Количество комнат - три жилые комнаты, площадью по проекту – гостиная- 19,11 кв.м.; спальня-12,98 кв.м., спальня-15,11 кв.м.

Помещения вспомогательного использования: кухня площадью по проекту – 13,63 кв.м., прихожая

площадью по проекту – 8,11 кв.м., сан. узел площадью по проекту – 2,81 кв. м.

Лоджия - площадью по проекту 3,51 (с понижающим коэффициентом 0,5.).

Внутренняя отделка: полы — цементно-песчаная стяжка, в соответствии с проектом. Потолки — сборные ж/б, отделка не предусмотрена. Стены, внутренние перегородки оштукатурены. Окна ПВХ с наружными водоотливами, лоджии — остеклены. Входная дверь – металлическая, межкомнатные двери не предусмотрены.

Водопровод и канализация – без установки сантехнических приборов, с установкой счетчика на холодную воду, Счетчик на газ. Отопление – система отопления отдельная на квартиру – установка двухконтурного газового котла. с закрытой камерой сгорания, устанавливаемые на кухне, радиаторы настенные. Электромонтажные работы выполняются с установкой временных розеток, выключателей, электросчетчика, без установки светильников. Ввод в квартиру кабеля интернета, телевидения (без установки антенны и телевизионной розетки). Ввод кабеля телефона - без установки аппарата, телефонной розетки, интернетрозетки.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет подключает газовую плиту с привлечением специализированной организации ОАО «Калининградгазификация».

В процессе ввода последнего этапа строительства на всей территории комплекса Застройщиком будет разработана и согласована со специальными службами технических средств схема ТСОДД (транспортная схема организации дорожного движения). При этом дополнительного согласования с Участником долевого строительства такой схемы не требуется.

1.5. Адрес объекта долевого строительства, его характеристики подлежат уточнению после окончания строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его эксплуатацию.

1.5.1. Общая площадь объекта без учета холодных помещений (балконов и лоджий), указанная в пункте 1.4. настоящего договора после ввода дома в эксплуатацию может отличаться от обмеров объекта, произведенных специализированными организациями и указанных в техническом отчете (площади указываются без учета холодных помещений (лоджий, балконов), но не более, чем на пять процентов. Стороны договорились, что указанное расхождение признается сторонами не существенным, не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора, а также не является основанием для изменения цены настоящего договора;

1.5.2. Стороны договорились, что расхождение проектной площади холодных помещений от фактических обмером признается сторонами не существенным, не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора, а также не является основанием для изменения цены настоящего договора.

1.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего договора и принять по акту приема-передачи объект долевого участия в собственность на условиях настоящего договора.

1.7. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается 1 квартал 2021 года, который является предельным сроком. Застройщик имеет право передать объект долевого строительства досрочно в любое время в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1.8. Цель настоящего договора считается достигнутой, если Участник долевого строительства получил объекты долевого строительства по акту приема-передачи.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Размер выплат Участником долевого строительства Застройщику за выполнение его обязанностей по настоящему договору определяется договорной ценой, которая на момент подписания настоящего договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_, которая может быть изменена только по соглашению сторон. Датой внесения платежа считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата производится в следующем порядке:

- Денежные средства в размере \_\_\_\_\_, оплачиваются Участником долевого строительства не позднее трех рабочих дней после государственной регистрации данного договора.

Сумма вознаграждения Застройщика определяется сторонами в пункте 2.7. настоящего договора.

2.2. Фактическое отклонение размеров площадей, указанных в кадастровом паспорте от указанных в п. 1.4. настоящего договора не влечет изменения цены, согласованной сторонами в п.2.1. настоящего раздела, а также не влечет изменения предмета настоящего договора.

2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

2.4. Все расходы, связанные с необходимой регистрацией настоящего договора, оформлением права собственности, изготовление технической документации на объект долевого строительства не входят в стоимость настоящего договора и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

2.5. Средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в рамках настоящего договора, за исключением вознаграждения считаются средствами целевого финансирования. При этом средства считаются использованными Застройщиком по назначению, указанному Участником долевого строительства, если цель настоящего договора, оговоренная в п.1.8 достигнута.

2.6. Застройщик для достижения цели настоящего договор, оговоренной в п.1.8 может временно использовать собственные средства в интересах Участника долевого строительства с последующим возмещением таких средств Участником долевого строительства.

2.7. Указанная в пункте 2.1. настоящего договора цена включает в себя возмещение Застройщику затрат на строительство Объектов долевого строительства (сумма покрытия затрат по строительству) и вознаграждение Застройщику за выполнение его обязанностей по настоящему договору. Размер вознаграждения Застройщика составляет \_\_\_\_\_ рублей. Указанная сумма вознаграждения является фиксированной и не подлежит изменению. При этом Застройщик имеет право из полученных в рамках финансирования настоящего договора денежных средств, в части своего вознаграждения ежемесячно расходовать денежные средства по своему усмотрению в порядке предусмотренном с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ,

2.8. По окончании строительства разница между полученной суммой на покрытие затрат по строительству и фактическими расходами на строительство объектов долевого строительства (экономия Застройщика), остается у Застройщика. Положительная разница между фактическими затратами на строительство у Застройщика и суммой, полученной на покрытие затрат от Участника долевого строительства (перерасход Застройщика) компенсации не подлежит.

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### **Застройщик обязан:**

3.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

3.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, свободным от прав третьих лиц, после подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по акту приема-передачи, при условии полной оплаты, в предусмотренные договором сроки.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

3.2.1. За один месяц до передачи объекта долевого строительства, Застройщик обязуется предупредить Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, по указанным в разделе 9 настоящего договора данным (в том числе и в случае досрочной передачи объекта долевого строительства).

3.3. Предоставить все необходимые документы для регистрации настоящего договора в регистрирующий орган, а также после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать все требуемые документы в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства.

3.5. Застройщик с момента ввода Объекта в эксплуатацию прекращает свои обязательства по технической эксплуатации Объекта строительства.

3.6. При передаче объекта долевого строительства, застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства) на электронном носителе.

#### **Участник долевого строительства обязан:**

3.7. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.8. Обязан принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности объекта к передаче в соответствии с п. 3.2.1. настоящего договора.

3.9. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих реквизитов, места нахождения, адреса электронной почты, оговоренных в разделе 9 настоящего договора, а равно как и номера телефона, произошедших в период действия настоящего договора, в противном случае Участник долевого строительства теряет право ссылаться на свое не уведомление, либо не надлежащее уведомление и считается надлежащим образом уведомленным.

3.10. После принятия объекта долевого строительства, постановки его на кадастровый учет и

подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет подать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы на регистрацию права собственности на объект долевого строительства.

3.11. В день подписания акта-приема передачи заключить договор с Управляющей компанией, либо эксплуатирующими службами города. При этом Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание объекта долевого строительства и общего имущества собственников многоквартирного жилого дома с даты подписания акта приема-передачи.

3.12. С даты подписания акта приема-передачи объекта долевого участия риск случайной гибели, повреждения объекта долевого строительства (квартиры), бремя его содержания переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. С даты подписания акта приема-передачи Застройщик за сохранность имущества, находящегося в квартире, ответственности не несет.

3.13. Обязан самостоятельно на протяжении всего срока строительства интересоваться и получать у Застройщика информацию о ходе и сроках осуществляемого строительства.

3.14. Участник долевого строительства самостоятельно обязан обратиться в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области с заявлением о регистрации настоящего договора. При этом заблаговременно сообщить Застройщику о времени сдачи документов на регистрацию, в свою очередь Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства надлежащим образом уполномоченного представителя.

3.15. Участник долевого строительства уведомлен, что в квартире расположены системы: газоснабжения, газоотвода, водопадачи, водоотведения, вентиляции (согласно проекту). Для обслуживания указанных систем участник долевого строительства обязан допускать в квартиру соответствующие эксплуатирующие службы по требованию управляющей компании и в сроки, установленные управляющей компанией, обслуживающей жилой дом. Периоды обслуживания будут указаны в инструкции по эксплуатации.

#### **4. ПРАВА СТОРОН:**

##### **Застройщик вправе:**

4.1. Закончить строительство досрочно и передать объект долевого строительства участнику долевого строительства ранее предельного срока, установленного настоящим договором.

4.2. В ходе строительства, без согласования с участником долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию, в том числе касающуюся изменения этажности строящегося многоквартирного дома, количества квартир, и связанные с этим изменения площадей по объекту и площади застройки, изменения материалов, оборудования, изменения назначения общего имущества дома и (или) нежилых помещений, элементов благоустройства и прочего.

Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются для участника долевого строительства не существенными.

Участник долевого строительства гарантирует, что данные изменения в будущем не станут являться основанием для расторжения договора по мотивам заблуждения или недостоверной, а равно (недостаточной) информации.

##### **Участник долевого строительства вправе:**

4.3. Досрочно внести денежные средства в оплату объекта долевого строительства, но не ранее заключения настоящего договора.

4.4. Переуступить право требования по договору долевого участия в строительстве после государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи при условии полной оплаты.

О состоявшейся уступке Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в трехдневный срок, в противном случае Застройщик не несет ответственности по условиям настоящего договора.

#### **5. КАЧЕСТВО ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Указанный срок распространяется только на конструктивные элементы дома и мест общего пользования, а именно: несущих и ограждающих конструкций – стен, потолков, коммуникационных шахт и ниш, не включая входные двери, окна, оборудование и приборы учета, имеющие собственные гарантийные сроки, указанные в документах изготовителя и переданные участнику долевого строительства управляющей компанией при заключении договора на содержание общего имущества.

В свою очередь гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от условий

договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта или с недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного договором использования, а именно для проживания, стороны согласовали, что Застройщик обязуется за свой счет их устранить в разумные нормативные сроки.

При этом участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно обратиться к Застройщику с указанием этих недостатков. Застройщик устанавливает причину недостатков самостоятельно и (или) с привлечением экспертов и в случае обоснованной претензии, обязуется устранить указанные недостатки в объективно необходимый срок по согласованию с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В случае, если экспертизой будет установлено, что недостатки возникли вследствие неправильной эксплуатации со стороны участника долевого строительства, то участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику в полном объеме все связанные с этим расходы.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве.

6.2. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных п.2.1., Участник долевого строительства выплачивает пеню в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве за каждый день просрочки платежа.

6.3. Застройщик имеет право, в установленных Законом об участии в долевом строительстве порядке и случаях, расторгнуть настоящий договор, в случае нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей.

6.4. На момент заключения настоящего соглашения застройщик исполнил обязанности по уплате отчисления (взноса) в компенсационный фонд на расчетный счет Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с разделом 4 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

## **7. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН.**

7.1. Стороны подтверждают, что на момент заключения договора Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной документацией, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Объекта в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика осуществлять инвестиционно-строительную деятельность, идентифицировать имущество, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, санитарно-гигиенические и инженерные особенности, как самого объекта долевого строительства, так и Объекта в целом; состав и назначение общих и нежилых помещений Объекта, возможное видоизменение объекта в целом, месте застройки.

Участник подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом состоянии места застройки.

7.2. Участник долевого строительства приобретает только объект, оговоренный в п.1.4 настоящего договора. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, принял к сведению, что имеет право приобрести за отдельную плату и по отдельным договорам иные самостоятельные части многоквартирного жилого дома идентифицированные - в проектной декларации строительства жилых домов по адресу: Калининградская область, город Калининград, улица Новгородская, Ж/К «Новый город» дом 1

7.3. Участник долевого строительства ознакомлен, что на земельном участке кадастровым номером 39:15:110633:23, общей площадью 45000 кв.м, будет расположен комплекс жилых домов, состоящий из семи многоэтажных жилых домов и земельный участок будет находиться в общей долевой собственности собственников всех семи жилых домов, пропорционально общей площади объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении настоящего договора и оценки рисков своего участия в инвестиционном проекте.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ и действующим законодательством.

8.2 Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации. Действие настоящего договора распространяется на правоотношение сторон возникшие до его заключения. а именно с даты его подписания.

8.3 . В случае возникновения по настоящему договору между сторонами споров стороны обязуются принять все меры для разрешения их путем переговоров, а в случае невозможности - в судебном порядке.

8.4. Переписка и уведомление между сторонами осуществляется по указанным в разделе 9 настоящего договора адресам. В случае изменения местонахождения стороны обязаны уведомить письменно друг друга в течение трех дней. В противном случае сторона считается надлежаще уведомленной при направлении письма по имеющимся в разделе 9 данным.

8.5. К настоящему договору прилагается поэтажный план объектов долевого строительства, согласно проектной документации (Приложение 1), который является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий для регистрирующего органа.

## **9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:** АО «СТРОЙИНВЕСТ», 236022 г. Калининград, ул. Генделя,5 офис16  
ИНН/КПП 3906907160/390601001

р/с 40702810055000003215 в Калининградском РФ АО «Россельхозбанк»

Адрес: 236022 Калининградская обл. г. Калининград, ул. Гостиная,3 Реквизиты: БИК 042748878

ИНН7725114488/КПП 390643002 ОГРН 1027700342890 к/сч 30101810500000000878 в отделении Калининград

Генеральный Директор \_\_\_\_\_ Макаров Павел Валерьевич

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**