

Договор № ____
участия в долевом строительстве

г. Калининград

«__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Еврострой Инвест», ОГРН 1023900781300, ИНН 3905041344, КПП 390601001, зарегистрировано 08.10.2001 года Администрацией Октябрьского района г. Калининграда, юридический адрес: Город Калининград, ул. Красносельская, дом 45/51, в лице Генерального директора Ткача Александра Георгиевича, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и гражданка Российской Федерации _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», а при совместном наименовании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее в пользовании земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № RU 39520302-00323, выдано Администрацией муниципального образования «Переславское сельское поселение» 16 июля 2014 года со сроком действия до 15 июля 2019 года, постановление главы муниципального образования «Переславское сельское поселение» № 173 от 03.10.2014 г. «О внесении изменений в разрешение на строительство от 16 июля 2014 года № RU 39520302-00323».

- Проектная декларация о застройщике и о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Холмогоровка, дом 1, размещена на сайте ООО «Еврострой Инвест» по адресу: www.evrostroy39.ru

- Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, площадью 18,7 га, кадастровый номер 39:05:060703:94, принадлежит ООО «Еврострой Инвест» на основании свидетельства 39-АА№937383 от 03.06.2011 г., зарегистрировано 03 июля 2011 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области за номером 39-39-03/167/2011-506.

- Проектная документация на строительство (создание) многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

1.3. Участник долевого строительства – лицо вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на условиях настоящего договора.

1.4. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у застройщика.

1.5. Планировка и расположение квартиры на этаже определяется Приложением № 2, техническое описание квартиры Приложением № 1. Приложения №№ 1 и 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании Договора.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским Кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей; и иным законодательством Российской Федерации.

1.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства возникают у Участника долевого строительства только с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору (в том числе полной оплаты цены Договора).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Холмогоровка, дом ___ по СПЗУ, и после завершения строительства передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства – квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после завершения строительства.

2.3. Предварительное описание объекта долевого строительства согласно проектной документации: - однокомнатная квартира проектной общей площади _____ **кв.м., строительный номер** _____, расположенная на _____ **этаже** многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Холмогоровка, дом № _____ по СПЗУ.

2.4. Окончательное определение объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с данными обмера ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

2.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.6. Срок окончания строительства: _____ 201__ г. Застройщик планирует получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию _____ 201__ года.

2.7. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: не позднее ____ 201__ г.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. Вознаграждение Застройщика составляет 1 (один) % от цены договора.

3.2. Цена настоящего Договора составляет ----- рублей, из которых ----- рублей затраты на строительство (создание) объекта долевого строительства и ----- рублей вознаграждение Застройщика.

Цена Договора рассчитана исходя из цены одного квадратного метра планируемой общей площади квартиры - () рублей и проектной общей площади квартиры ___ кв.м. При определении стоимости Объекта долевого строительства учитывается общая площадь Объекта долевого строительства, входящей в ее состав площадью холодных помещений с учетом понижающих коэффициентов, применяемых к расчету площади холодных помещений.

3.3. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и (или) дополнений в проектную документацию в соответствии действующим законодательством;
- внесения изменений в состав объекта долевого строительства по согласию сторон.

3.4. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в полном объеме путем внесения платежей на расчетный счет или в кассу Застройщика в течение трех рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора долевого участия в строительстве.

3.5. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

3.6. В случае изменения площади квартиры по замерам Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» цена настоящего договора не изменяется.

3.7. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит с момента приема объекта долевого строительства по акту приема-передачи. Коммунальные платежи до момента государственной регистрации объекта долевого строительства вносятся в кассу Застройщика на основании приборов учета, установленных на объекте долевого строительства.

3.8. При поступлении денежных средств от Участника долевого строительства, первые платежи считаются средствами целевого финансирования, а вознаграждение Застройщика оплачивается в завершении расчетов. Экономия средств, составляющая разницу между суммой средств, полученных от дольщиков и фактическими затратами на строительство, являются вознаграждением Застройщика и признается на дату окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Участник долевого строительства» обязуется:

4.1.1. Оплатить сумму, указанную п.3.2. настоящего Договора.

4.1.2. В течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию Объекта долевого строительства, осмотреть его на предмет соответствия требованиям настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе приборов, оборудования, внутренних сетей, с указанием показаний счетчиков).

4.1.3. Немедленно письменно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, которые могут оказать влияние на исполнение Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

4.1.4. С момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства принять на себя риск случайной гибели и ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, установленного в нем оборудования, а так же нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, оплате коммунальных услуг, услуг по обслуживанию и управлению жилым домом, задолговых и иных платежей непосредственно связанных с Объектом долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ. За период с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента надлежащего оформления отношений Участником долевого строительства коммунальными службами и организациями, осуществляющими эксплуатацию и обслуживание инженерно-технических сетей жилого дома. Участник долевого строительства обязуется возместить фактические расходы Застройщика по оплате соответствующих расходов не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты получения соответствующего счета. На момент подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей компанией, обслуживающей данный объект.

4.1.5. Эксплуатировать Объект долевого строительства после получения его в собственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Нести соответствующие расходы с соблюдением норм, правил и на условиях, определенных для домов жилищного фонда, в том числе расходы, связанные с техническим обслуживанием и ремонтом жилого дома, соразмерно доле Участника долевого строительства в общем имуществе.

4.1.6. В случае изменения адреса и контактных телефонов, указанных в настоящем Договоре, сообщить Застройщику об этих изменениях в письменном виде в трехдневный срок с момента таких изменений. В противном случае все уведомления, отправленные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре адресам, считаются полученными Участником долевого строительства надлежащим образом по истечении 10 дней с даты отправки уведомления заказным письмом.

4.1.7. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. В соответствии с положением Федерального закона направить Участнику долевого строительства» письменное сообщение о готовности Объекта долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.2.2. После подписания сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства, передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, с обременением: ипотека в силу закона, и снять ипотеку (обременение) после внесения Участником долевого строительства последнего платежа настоящего договора.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в следствии нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических, градостроительных и иных обязательных требований и регламентов к процессу эксплуатации (ремонта) Объекта долевого строительства и/или жилого дома.

5.4. В случае, если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора или обязательных требований технических регламентов и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (по тексту настоящего Договора - Федеральный закон) и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей данный Договор считается расторгнутым без уведомления (согласия) Сторон.

6.3. В случае задержки Участником долевого строительства подписания Акта приема-передачи после истечения срока, указанного в п. 4.1.2. настоящего Договора, на срок свыше 5 (пяти) календарных дней, Застройщик не несет ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, приборов, оборудования, внутренних сетей, установленных на Объекте долевого строительства. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.1.2. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5

ст. 8 Федерального закона) Застройщик по истечении 5 (пяти) календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства соответствующего уведомления либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, возврат письма в связи с истечением срока хранения письма.

6.4. В случае задержки Участником долевого строительства приема Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи на срок свыше 15 (пятнадцати) календарных дней, Участник долевого строительства обязан уплатить пени в размере 0,3 % от цены настоящего Договора за каждый день просрочки подписания Акта приема - передачи начиная с первого дня просрочки.

6.5. Уплата пени и штрафов не освобождает стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

6.6. Участник долевого строительства» до регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по 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, переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, газового оборудования, схемы электроразводки, 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.

6.7. Участник долевого строительства» несет ответственность за нанесение им материального ущерба жилому дому, собственности Застройщика и других инвесторов, если такой ущерб будет причинен по вине Участника долевого строительства.

6.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечено страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору посредством заключенного с ООО «Советская» договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору № ДС/2014 – 9074 от 24 ноября 2014 г.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. В период действия непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть в момент заключения Договора и предотвратить имеющимися средствами. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революция, войны, забастовки, массовые волнения, природные явления (землетрясения, наводнения, неблагоприятные погодные условия не позволяющие выполнить строительные и иные работы в соответствии с требованиями СНиП), а также нормативные акты принимаемые органами власти.

7.2. Срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течении которого действовали обстоятельства непреодолимой силы а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.3. При наступлении или прекращении названных обстоятельств стороны Договора должны известить друг друга в письменной форме в разумный срок со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы, но не позднее одного месяца.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, возникающие между «Сторонами» при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае возникновения разногласий в процессе исполнения Договора, до обращения с иском в суд, заинтересованная сторона направляет претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, фиксирующих ее отправление (заказной почтой, телеграфом и т.д.) или вручена под роспись. К претензии прилагаются обосновывающие документы.

Сторона, получившая претензию, рассматривает ее в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения. Ответ на претензию дается в письменной форме.

8.3. При не достижении согласия по спорным вопросам каждая из сторон вправе обратиться в суд.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все дополнительные условия и изменения настоящего Договора оформляются в порядке и форме, установленные действующим законодательством и настоящим Договором, являясь его неотъемлемой частью.

9.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, касающуюся жилого дома и (или) инвестируемого Объекта долевого строительства, за исключением планировки Объекта долевого строительства. В случаи изменения проектной документации на жилой дом Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Участник Долевого строительства обязан не позднее 10 (десяти) рабочих дней оформить в установленном порядке дополнительное соглашение об изменении Договора.

9.3. После регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит право общей долевой собственности на места общего пользования, при этом участник долевого строительства уведомлен и согласен, что нежилые помещения подвала общей площадью 885,19 кв.м. не являются местами общего пользования, являются самостоятельными объектами о строительства и реализуются по отдельным договорам.

9.4. Настоящий Договор не теряет свою силу в случае реорганизации Застройщика или изменения его собственника. В случае реорганизации Застройщика обязательства по настоящему Договору несет его правопреемник.

9.5. Участник долевого строительства может уступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, при условии письменного согласия Застройщика.

9.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только при согласовании с Застройщиком и после 100% уплаты им цены договора долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Договор действует до момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства и завершения всех расчетов, предусмотренных настоящим Договором (за исключением гарантийных обязательств Застройщика).

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

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

10.4. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах с приложениями №№ 1 и 2, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Еврострой Инвест», ОГРН 1023900781300, ИНН 39041344, КПП 390601001, зарегистрировано 08.10.2001 года Администрацией Октябрьского района города Калининграда, юридический адрес: город Калининград, ул. Красносельская, дом 45/51, р/с 40702810900000005840 в ф-л «Европейский» ОАО «Банк «Санкт-Петербург», к/с 30101810927480000877, БИК 042748877.

Участник долевого строительства: гражданин Российской Федерации.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ А.Г. Ткач

WWW.EVROSTROY39.RU

Техническое описание квартиры № _____

Состояние жилого помещения: помещения передаются без отделки, при этом в помещении:

1. **Входная дверь** - установлена металлическая дверь
2. **Оконные заполнения** - установлены металлопластиковые окна, энергосберегающие стеклопакеты, откосы оштукатурены.
3. **Полы** – выполнена цементная стяжка по междуэтажной тепло-звуко-изоляции
4. **Стены** – несущие (межквартирные и внешние) в уровне первого этажа из силикатного кирпича, в уровнях остальных этажей из блоков из чистого бетона; межкомнатные перегородки – из силикатных пазогребневых плит.
5. **Потолок** – сборный железобетонный.
6. **Водоснабжение** – выполнен ввод сантехнических труб холодной и горячей воды в помещение в санузел, установлен счетчик холодной воды.
7. **Водоотведение** – выполнен ввод канализационных труб в помещение, установлен тройник для подключения. Отсутствуют сантехнические приборы (раковины, ванны, унитазы).
8. **Электроснабжение** – установлен счетчик индивидуального учета, выполнена разводка по помещению согласно СНИП с установкой розеток и выключателей.
9. **Теплоснабжение (Отопление)** – газовое, с установкой двухконтурного газового котла и установкой радиаторов отопления.
10. **Телевидение** - проложены провода до квартирного коридора с возможностью подключения кабельного телевидения.
11. **Радиофикация** - проложены провода до квартирного коридора с возможностью подключения радиоточки.
12. **Связь (телефонизация)** - проложены провода до квартирного коридора с возможностью подключения городского телефона и интернета.
13. **Домофон** – проложены провода до квартирного коридора с возможностью подключения аудиодомофона с двусторонней связью «посетитель–житель».
14. **Межкомнатные двери** – не устанавливаются.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ А.Г. Ткач