

Договор участия в долевом строительстве №

г. Светлогорск, Калининградская область

«» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «КД СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Довгопола Игоря Владимировича**, действующего на основании «Устава», с одной стороны и

гражданин(ка) Российской Федерации, 00.00.0000 года рождения, паспорт серия 0000 номер 000000, выдан _____, «00» 00 0000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован(а): г. Калининград, ул. _____, дом 00, кв. 00 в качестве покупателя, именуемая(ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в настоящем договоре

Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - физическое лицо или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства долевое участие в строительстве «**Объекта недвижимости**» посредством заключения настоящего Договора для последующего получения в собственность «**Объекта долевого строительства**», определенного настоящим Договором.

Объект недвижимости – «**84 квартирный жилой дом**», по проекту ООО «Гринберг» (Свидетельство о допуске к проектным работам № 370-01/П-176), строящийся по адресу: **Россия, Калининградская область, город Светлогорск, улица Яблоневая**, на земельном участке общей площадью **3368 (три тысячи триста шестьдесят восемь) квадратных метров**, кадастровый номер земельного участка **39:17:010042:166**.

Земельный участок принадлежит «**Застройщику**» на праве аренды на основании Договора № 21/07-2015 Аренды земельного участка от «22» июля 2015 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 17.08.2015 года в реестре за № 39-39-003-39/015/005/2015-3602.

Объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

Назначение объекта: жилое помещение;

Корпус _;

Секция _;

Этаж _;

Условный номер _;

Количество комнат: _, площадь комнат _ кв.м: комната _, комната _ кв.м.;

Площадь помещений вспомогательного использования _ кв.м;

Общая площадь Объекта долевого строительства (сумма площади комнат и площади помещений вспомогательного использования) _ кв.м

Проектная площадь Объекта долевого строительства кв.м. .

Объект долевого строительства отмечен на Плате, являющемся Приложением №1 к настоящему Договору, Приложением №2 (Экспликацией) к настоящему Договору. Окончательная площадь «**Объекта долевого строительства**» определяется после обмеров, проводимых специалистами органа технической инвентаризации (БТИ), на основании составленного ими технического паспорта «**Объекта недвижимости**».

Холодные помещения - **балкон 0,00 кв.м.**, в техническом состоянии, соответствующем проектно-техническим условиям и условиям настоящего Договора.

Техническое состояние, которому должен соответствовать Объект долевого строительства:

Установка входной двери в квартиру, установка оконных и дверных балконных блоков, улучшенная штукатурка стен, заделка всех примыканий ж/б конструкций к стенам и перегородкам с заделкой всех монтажных отверстий без заделки стыков примыкания плит перекрытия, устройство гидроизоляции в санузлах, канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки, отопление с установкой газового котла без установки терморегуляторов на отопительных приборах, холодное водоснабжение в объеме стояков и запорной арматуры на вводе с установкой прибора учета без установки сантехприборов, горячее водоснабжение в объеме внутриквартирной разводки сети ГВС с установкой арматуры на вводе без установки сантехприборов; электромонтажные работы с подачей напряжения по квартирам, установкой по – квартирного прибора учета электроэнергии, установкой электроарматуры (розеток и выключателей), газоснабжение в объеме стояков с установкой газового котла и газового счетчика, без комплектации газовой плитой.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Правовое обоснование договора.

1.1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.1.2.1. Разрешение на строительство № 39-518000-055-2015, выданное «16» декабря 2015 года администрацией муниципального образования «Светлогорский район» со сроком действия до «30» ~~ноября-сентября~~ 2018 года;

1.1.2.2. Договор № 21/07-2015 Аренды земельного участка от «22» июля 2015 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 17.08.2015 года в реестре за № 39-39-003-39/015/005/2015-3602.

1.1.2.3. Проектная декларация, опубликованная на сайте www.kd-stroy.ru.

1.1.3. «Участник долевого строительства» с проектной декларацией ознакомлен.

1.2. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Объект недвижимости» и после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию передать «Объект долевого строительства» по передаточному акту, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

1.3. Срок завершения строительных работ «Объекта недвижимости»:

- ~~ноябрь-июль~~ 2018 года.

1.4. Срок передачи «Застройщиком» «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства»:

– не позднее «31» июля 2018 года.

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

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства (создания) «Объекта долевого строительства».

2.2. Цена Договора составляет: **0 000 000** () рублей.

2.2.1 Цена Договора является фиксированной и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство «Объекта долевого строительства» и денежных средств на оплату вознаграждения «Застройщика» в размере 10 % от полученных денежных средств. Экономия фактических расходов на строительство «Объекта недвижимости» остается в распоряжении «Застройщика» и считается его дополнительным вознаграждением.

2.3. Стоимость квадратного метра общей площади **«Объекта долевого строительства»** (с учётом холодных помещений) на момент заключения настоящего Договора составляет: **00 000 ()** рублей.

2.4. Оплата цены Договора осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет **«Застройщика»** в следующем порядке и сроки:

2.4.1. Сумму в размере – **0 000 000 () рублей** внести в течение **3 (трех)** рабочих дней со дня регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

2.4.2. Датой оплаты цены Договора считается дата поступления денежных средств на расчетный счет **«Застройщика»**.

2.5. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит.

2.6. По соглашению **«Сторон»** цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- внесения изменений в состав **«Объекта долевого строительства»** по согласию **«Сторон»**.

2.7. При уточнении **Общей площади «Объекта долевого строительства»** (с учётом холодных помещений) по данным фактической экспликации органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации и изменения ее в большую или меньшую сторону в пределах 1 кв.м. от общей площади, **«Цена договора»** данной площади **«Объекта долевого строительства»** (с учётом холодных помещений) не меняется.

2.8. В случае увеличения **Общей площади «Объекта долевого строительства»** (с учётом холодных помещений) по данным фактической экспликации органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации более чем на 1 кв. м., **«Участник долевого строительства»** обязуется уплатить **«Застройщику»** разницу, рассчитанную в соответствии с пунктом 2.3. Договора на площадь, превышающую 1 кв. м., в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения обмеров БТИ и уведомления его об этом **«Застройщиком»**.

2.9. В случае уменьшения **Общей площади «Объекта долевого строительства»** (с учётом холодных помещений) по данным фактической экспликации органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации более чем на 1 кв. м., **«Застройщик»** обязуется вернуть **«Участнику долевого строительства»** разницу, рассчитанную в соответствии с пунктом 2.3. Договора на площадь, превышающую 1 кв. м., в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения обмеров БТИ и уведомления его об этом **«Застройщиком»**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **«Застройщик»** обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства **«Объекта недвижимости»** в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

В случае если строительство **«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 в части увеличения сроков окончания строительства.

3.1.2. Предоставлять по требованию **«Участника долевого строительства»** всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые **«Участником долевого строительства»** для строительства (создания) **«Объекта недвижимости»** в соответствии с проектной документацией и оплатой услуг **«Застройщика»** по обеспечению строительства.

3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Объекта недвижимости»** передать в срок, установленный пунктом 1.4. настоящего Договора, **«Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства»**, соответствующий по качеству требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, условиям настоящего Договора, а также иным обязательным требованиям и пригодным для использования в

качестве жилого помещения.

3.1.5. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности **«Участника долевого строительства»** на **«Объект долевого строительства»**.

3.1.6. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.2. **«Участник долевого строительства»** обязуется:

3.2.1. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора.

3.2.2. Уплатить денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.3. В срок, установленный Договором, принять **«Объект долевого строительства»** от **«Застройщика»**.

3.2.4. Уведомить **«Застройщика»** в случае уступки права требования **«Объекта долевого строительства»** по настоящему Договору третьему лицу.

3.2.5. Зарегистрировать право собственности на **«Объект долевого строительства»** согласно действующему законодательству.

3.2.6. Использовать **«Объект долевого строительства»** в соответствии с его назначением.

«Участник долевого строительства» (третьи лица, кому **«Участник долевого строительства»** уступил право требования на **«Объект долевого строительства»**) обязуются не производить перепланировку до оформления права собственности на квартиру.

3.2.7. Право собственности на **«Объект долевого строительства»** возникает у **«Участника долевого строительства»** с момента государственной регистрации вышеуказанного права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. **«Участник долевого строительства»** после выполнения всех обязательств по Договору приобретает право оформить в **единоличную/долевою** собственность **«Объект долевого строительства»**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **«Сторона»**, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой **«Стороне»** предусмотренные 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» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. Оплата **штрафных санкций** не освобождает **«Стороны»** от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

5.1. **«Сторона»**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

5.2. К обстоятельствам непреодолимой силы **«Стороны»** настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине **«Сторон»**; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению **«Сторонами»** условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые

действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля «Сторон».

5.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

5.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, «Стороны» имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

5.5. «Сторона», на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую «Сторону» о характере непреодолимой силы, и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. «Объект долевого строительства» должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. В случае, если «Объект долевого строительства» построен (создан) «Застройщиком» с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, «Участник долевого строительства» по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. Гарантийный срок для «Объекта долевого строительства» – 5(пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства».

6.3.1 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» результата участия в долевом строительстве, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче помещений.

6.4. «Участник долевого строительства» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством «Объекта долевого строительства» при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого «Объекта долевого строительства» или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача «Объекта долевого строительства» «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемому «Сторонами» передаточному акту.

7.2. Передача «Объекта долевого строительства» осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

7.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости» «Застройщик» обязан передать «Объект долевого строительства» в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

7.4. Не менее чем за месяц, до наступления установленного Договором срока передачи «Объекта долевого строительства» «Застройщик» обязан направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства «Объекта недвижимости» и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, а также предупредить «Участника долевого

строительства» о необходимости принять «**Объект долевого строительства**» и о последствиях бездействия «**Участника долевого строительства**».

7.5. «**Участник долевого строительства**», получившие сообщение «**Застройщика**» о завершении строительства (создании) «**Объекта недвижимости**» в соответствии с Договором и готовности «**Объекта долевого строительства**» к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.6. «**Участник долевого строительства**» до подписания документа о передаче «**Объекта долевого строительства**» вправе потребовать от «**Застройщика**» составления акта, в котором указывается несоответствие «**Объекта долевого строительства**» требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания документа о передаче «**Объекта долевого строительства**» до исполнения «**Застройщиком**» своих обязанностей.

7.7. У «**Участника долевого строительства**» при возникновении права собственности на «**Объект долевого строительства**» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «84 квартирном жилом доме», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «**Объект долевого строительства**»:

а) помещения в доме, не являющиеся частями «**Объекта долевого строительства**» и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в этом доме (далее - помещения общего пользования), в том числе лестничные клетки, коридоры, лифтовые шахты, лифты и лифтовое оборудование предназначенное для эксплуатации лифтов, технические помещения и технические коридоры, расположенные в техническом этаже здания;

б) кровля и чердачные помещения;

в) ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположен дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения, благоустройства и малых архитектурных форм;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, включая внутриплощадочные инженерные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения, очистные и иные сооружения, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен дом.

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации дома, включая внеплощадочные коммуникации (сети газоснабжения, сети электроснабжения, сети бытовой и ливневой канализации, сети водоснабжения) построенные «**Застройщиком**» за счёт средств «**Участника долевого строительства**». Стоимость технологического присоединения «**Объекта долевого строительства**» к внеплощадочным коммуникациям включена в стоимость настоящего Договора. Внеплощадочные коммуникации, построенные энергоснабжающими организациями в соответствии с договорами технологического присоединения или договорами долевого участия в строительстве сетей инженерной инфраструктуры, исполненные в счёт средств за технологическое присоединение, не являются общей долевой собственностью собственника «**Объекта долевого строительства**».

7.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника «**Объекта долевого строительства**» в этом доме пропорциональна размеру общей площади «**Объекта долевого строительства**» дома.

7.9. Доля собственника «**Объекта долевого строительства**» в праве общей собственности на земельный участок, и иные объекты предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом пропорциональна размеру общей площади «**Объекта долевого строительства**» в общей жилой площади застройки

домов расположенных на земельном участке указанном в п. 1.1, а также внеплощадочные коммуникации.

8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. «Участник долевого строительства» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства» в установленный Договором срок;
- неисполнение «Застройщиком» требований «Участника долевого строительства», предусмотренных пунктом 6.2. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству «Объекта долевого строительства»;
- в иных установленных действующим законодательством РФ случаях.

8.2. По требованию «Участника долевого строительства» Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства «Объекта недвижимости» при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок «Объект долевого строительства» не будет передан «Участнику долевого строительства»;
- существенного изменения проектной документации, строящегося (создаваемого) «Объекта недвижимости», в состав которого входит «Объект долевого строительства», в том числе существенного изменения размера «Объекта долевого строительства»;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав «Объекта недвижимости»;
- в иных предусмотренных действующим законодательством РФ случаях.

8.3. В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора «Застройщик», в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным в п.8.1 настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата «Застройщиком» «Участнику долевого строительства».

Если в течение соответствующего установленного срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченными «Участником долевого строительства» в счет цены Договора и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщает «Участнику долевого строительства».

8.4. «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, предусмотренных пунктом 2.4. настоящего Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора, предусмотренных п.п. 2.4, 3.2, 8.4. настоящего Договора, «Застройщик» вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.6. В случае одностороннего отказа одной из «Сторон» от исполнения Договора п.п. 8, 1. 8.4, 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.

8.7. В случае одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п.п. 3.2. 8.4. настоящего Договора, **«Застройщик»** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **«Участником долевого строительства»** в счет цены Договора, в течении 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **«Участник долевого строительства»** не обратился к **«Застройщику»** за получением денежных средств, **«Застройщик»** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **«Застройщика»**, о чем сообщить **«Участнику долевого строительства»**.

8.8. При возврате **«Застройщиком»** денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате **«Участником долевого строительства»** неустойки (пени) предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. **«Участник долевого строительства»** вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства с письменного согласия **«Застройщика»**. О переходе прав по настоящему Договору **«Участник долевого строительства»** обязан в письменной форме уведомить **«Застройщика»** в 5(пятидневный) срок.

9.2. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания **«Сторонами»** документа о передаче **«Объекта долевого строительства»** с учетом п. 9.1. настоящего Договора.

9.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств **«Застройщика»** (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у **«Участника долевого строительства»** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге, в порядке установленный статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, право аренды на земельный участок предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома (предоставленный Договором № 21/07-2015 Аренды земельного участка от «22» июля 2015 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 17.08.2015 года в реестре за № 39-39-003-39/015/005/2015-3602) и строящийся на этом земельном участке «84 квартирный жилой дом».

10.2. С момента подписания **«Сторонами»** Акта приема-передачи **«Объекта долевого строительства»** или иного документа о передаче право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на **«Объект долевого строительства»**.

10.3. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- 1) наступления предусмотренного Договором срока передачи **«Застройщиком»** **«Объекта долевого строительства»**;
- 2) прекращения или приостановления строительства «84 квартирного жилого дома» при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок **«Объект долевого строительства»** не будет передан **«Участнику долевого строительства»**.

10.4. Исполнение обязательств **«Застройщика»** по настоящему Договору также обеспечивается страхованием гражданской ответственности **«Застройщика»** в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве со Страховым акционерным обществом «ВСК», 121552 г. Москва, ул. Островная, д. 4, Калининградский

филиал: 236010, г. Калининград, пр. Мира, 144, ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062 (далее – Страховщик), Лицензия на осуществление страхования С № 0621 77 от 19.01.2011 г. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до даты, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.

10.5. Страховым случаем по оговору страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение «Застройщиком» обязательств по передаче «Объекта долевого строительства» по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решение суда об обращении взыскания на предмет залога (п.10.1. Договора);

2) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. «Стороны» будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые «Сторонами», так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае не достижения согласия по спорному(ым) вопросу(ам) в ходе переговоров «Стороны» могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером (с отметкой лица, принявшего документ) или заказным отправлением.

11.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из «Сторон» и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

Приложение №1: Копия проектного поэтажного плана.

Приложение №2: Экспликация помещений квартиры.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «КД СТРОЙ»

ОГРН 1063906137844

ИНН 3906158384/КПП 390601001

Адрес местонахождения: 236029, г. Калининград, ул. Колхозная, д. 4В, этаж 2

Банковские реквизиты: р/с 40702810120130101682 в Калининградском ОСБ №8626

г. Калининград, БИК: 042748634, к/с: 30101810100000000634

Генеральный директор ООО «КД СТРОЙ» Довгопол Игорь Владимирович

(Должность, фамилия, имя, отчество)

М.П.

(подпись)

Участник долевого строительства:

(Фамилия Имя Отчество)

Подпись

Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве № 00/00-18
от «00» 00 2017 г.

(копия проектного поэтажного плана)

Застройщик

Участник долевого строительства

/ Довгопол И.В./

Экспликация помещений
квартиры № 00 «84 квартирному жилому дому»
по адресу: г. Светлогорск, улица Яблоневая.

№ п/п	Наименование помещения	Площадь по проекту (кв. м.)
1	Комната	0,00
2	Кухня	0,00
3	Прихожая	0,00
4	Ванная, туалет	0,00
5	Балкон	0,00
	ИТОГО (с учётом холодных помещений):	00,00

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / Довгопол И.В./
