

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ Г _____/18

Калининградская обл., г. Гвардейск

«__» _____ 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 РФ _____, _____ рождения, пол: женский, паспорт серия ____ номер _____, выдан (когда кем), код подразделения _____, зарегистрирован/а по адресу: _____, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «**Объект недвижимости**» – «36-квартирный 3-х этажный жилой дом по ул. Тельмана в г. Гвардейске», расположенный по строительному адресу: Калининградская область, город Гвардейск, улица Тельмана, 46, возводимый на земельном участке, указанном в п. 3.1. Договора.

1.2. «**Объект долевого строительства**» – Квартира, подлежащая передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Объекта недвижимости**», которая входит в состав «**Объекта недвижимости**», строящегося также с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**», а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.3. «**Застройщик**» – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства «**Участника долевого строительства**» для строительства (создания) на этом земельном участке «**Объекта недвижимости**» в соответствии с выданным разрешением на строительство.

1.4. «**Проектная площадь квартиры**» – общая проектная площадь всех частей квартиры (включая площадь балконов и лоджий).

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Договор № 20170074 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 18.07.2017 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 27.07.2017 года, номер регистрации 39:02:010003:755-39/004/2017-8).

Арендодатель земельного участка – Управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ».

2.2.2. Разрешение на строительство № 39-522000-120-2016 от «23» декабря 2016г. выдано: Отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ».

Срок действия разрешения на строительство – до «30» августа 2018 года;

2.2.3. Проектная декларация на объект размещена в сети Интернет на Официальном сайте Застройщика: www.kd-stroy.ru. в разделе «Документы».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору «**Застройщик**» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «**Объект недвижимости**» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Объекта недвижимости**» передать «**Участнику долевого строительства**» «**Объект долевого строительства**», а именно:

_____ комнатную квартиру, секция __, этаж __, строительный номер __, проектной площадью _____ кв. м. (с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами) далее по тексту – «Квартира», в многоквартирном жилом доме, строящемся на земельном участке площадью 2940 кв. м., с кадастровым номером **39:02:010003:755**, расположенном по адресу: Калининградская область, город Гвардейск, улица Тельмана, 46 (далее именуемый «Земельный Участок»), а «**Участник долевого строительства**» обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять указанную квартиру по акту приема-передачи при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию «**Объекта недвижимости**».

3.2. Стороны обязуются осуществить все необходимые действия в целях государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3. Обязательства по государственной регистрации Договора и права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» принимает на себя и осуществляет за свой счет. В оплату расходов, в том числе, включаются: оплата расходов по государственной регистрации Договора, дополнений и изменений к нему.

3.4. «Застройщик» гарантирует, что «Квартира» свободна от прав третьих лиц, не заложена, не продана и не состоит под арестом. «Застройщик» гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договоры долевого участия в отношении «Объекта долевого строительства», указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

3.5. Все риски в период строительства «Объекта недвижимости», в том числе риск случайной гибели или повреждения «Квартиры» до ее передачи «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи, несет «Застройщик».

3.6. «Участник долевого строительства» после выполнения всех обязательств по Договору приобретает право оформить *в собственность* «Объект долевого строительства».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора – 0000000 (_____) рублей (НДС не облагается), подлежащая уплате «Участником долевого строительства» «Застройщику» для строительства «Объекта долевого строительства», состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство «Объекта долевого строительства» и денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

4.2. 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 3 % от полученных денежных средств. Экономия фактических расходов на строительство «Объекта недвижимости» остается в распоряжении «Застройщика» и считается его дополнительным вознаграждением.

4.3. Стоимость «Объекта долевого строительства» предусматривает проведение в указанном «Объекте долевого строительства» общестроительных, отделочных, специальных и иных работ в следующем объеме:

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 автономное от газового котла, установка отопительных приборов без установки терморегуляторов, 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 квартире и установкой прибора учета электроэнергии, установкой электроарматуры (розеток и выключателей), газоснабжение в объеме стояков с установкой газового котла и газового счетчика, без комплектации газовой плитой.

Все последующие работы по доведению «Объекта долевого строительства» до полной готовности выполняются «Участником долевого строительства» самостоятельно, после подписания акта-приема квартиры.

4.4. Уплата цены договора.

4.4.1. Уплата цены договора производится после государственной регистрации настоящего Договора.

4.4.2. Указанная в пункте 4.1. Договора денежная сумма подлежит оплате «Участником долевого строительства» в следующие сроки:

Сумма в размере 0000000 (_____) рублей – не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора

4.5. Стоимость Объекта, указанная в п. 4.1. настоящего Договора является неизменной, кроме случая изменения площади Объекта, установленной в результате технической инвентаризации уполномоченным органом.

4.5.1. Фактическая площадь Объекта, не может быть изменена более чем на пять процентов от проектной площади Объекта, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

4.5.2. 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.

4.5.3 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 4.9.4 Договора в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения обмеров БТИ и уведомления его об этом «Застройщиком», при этом стоимость 1 кв.м. квартиры не учитывается и доплате не подлежит.

4.5.5 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 4.5.5 Договора в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения обмеров БТИ и уведомления его об этом **«Застройщиком»**, при этом стоимость 1 кв.м. квартиры не учитывается и выплата не подлежит.

4.6. Для перерасчета по пункту 4.5.3 и 4.5.4 стоимость одного квадратного метра площади **«Квартиры»** (с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами) составляет _____ (_____) рублей.

4.6. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.7. **«Участник долевого строительства»** считается надлежащим образом, исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного зачисления денежных средств, указанных в пункте 4.1. Договора (с учетом п. 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5), на расчётный счёт **«Застройщика»**. По согласованию с **«Застройщиком»** оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.8. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемого **«Объекта долевого строительства»** будет отличаться от площади, указанной в п.3.1. Договора, это не будет являться ухудшением качества **«Объекта долевого строительства»**.

4.9. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением требований о качестве **«Объекта долевого строительства»** и существенным изменением размеров **«Объекта долевого строительства»**.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод **«Объекта недвижимости»** в эксплуатацию. **«Застройщик»** обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию **«Объекта недвижимости»** до **«30» августа 2018** года и передать **«Объект долевого строительства»** **«Участнику долевого строительства»** в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2. Передача **«Объекта долевого строительства»** **«Застройщику»** и принятие его **«Участником долевого строительства»** осуществляется по подписываемым сторонами акту приема – передачи в срок до **«30» сентября 2018** года.

5.2.1. В акте приема – передачи указываются дата передачи, основные характеристики **«Объекта долевого строительства»**, а также иная информация по усмотрению сторон.

5.2.2. К акту приема – передачи прилагается Инструкция по эксплуатации **«Объекта долевого строительства»**, которая является неотъемлемой частью акта приема – передачи.

5.3. В случае если строительство **«Объекта недвижимости»** не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1. настоящего Договора срок, **«Застройщик»** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **«Участнику долевого строительства»** по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ в срок, не превышающий 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента направления **«Застройщиком»** соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

5.4. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1. настоящего Договора срока, **«Застройщик»** вправе досрочно передать **«Объект долевого строительства»** **«Участнику долевого строительства»** по акту приема – передачи после его уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре **«Участником долевого строительства»** почтовым адресам или вручено **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку.

5.5. **«Застройщик»** не менее чем за месяц до наступления, установленного в п. 5.2. Договора срока передачи **«Объекта долевого строительства»**, обязан направить **«Участнику долевого строительства»** сообщение о завершении строительства **«Объекта недвижимости»** и о готовности **«Квартиры»** к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре **«Участником долевого строительства»** почтовым адресам или вручено **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку.

5.6. **«Участник долевого строительства»**, получивший сообщение **«Застройщика»** о завершении строительства **«Объекта недвижимости»** и готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения принять **«Объект долевого строительства»** по акту приема – передачи.

5.7. Право собственности **«Участника долевого строительства»** на **«Объект долевого строительства»** после передачи **«Участнику долевого строительства»** **«Объекта долевого строительства»** подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство «**Объекта недвижимости**», и после получения разрешения на ввод «**Объекта недвижимости**» в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать «**Участнику долевого строительства**» по акту приема – передачи «**Объекта долевого строительства**» при условии выполнения «**Участником долевого строительства**» своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2. Передать «**Участнику долевого строительства**» «**Объект долевого строительства**», качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.1.3. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы «**Застройщика**», необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности «**Участника долевого строительства**», в соответствии с установленными законодательством требованиями.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. Представить на момент подписания настоящего Договора «**Застройщику**» подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность, или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (Трех) рабочих дней известить об этом «**Застройщика**» путем направления на его юридический адрес заказного письма, либо личным уведомлением «**Застройщика**», с получением отметки о таком уведомлении.

6.2.2. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора. Нарушение сроков и сумм оплаты договорной цены, установленной Договором, по обоюдному согласию сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право «**Застройщику**» в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

6.2.3. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от «**Застройщика**» уведомления о готовности квартиры. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, по требованию «**Участника долевого строительства**» «**Застройщиком**» составляется акт осмотра квартиры с указанием выявленных недостатков и срок устранения их «**Застройщиком**». В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, «**Участник долевого строительства**» или их представители на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры.

6.2.3.1. В случае уклонения «**Участников долевого строительства**» от принятия «**Объекта долевого строительства**», «**Застройщик**» вправе по истечении 10 (Десяти) дней с момента наступления срока, указанного в п. 6.2.3. Договора, в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения «**Объекта долевого строительства**» считаются перешедшими к «**Участникам долевого строительства**» с момента подписания указанного Акта.

6.2.4. Оформить право собственности на «**Объект долевого строительства**» согласно действующему законодательству не позднее 60 (Шестидесяти) дней с момента подписания акта приема-передачи. Государственная регистрация права собственности «**Участников долевого строительства**» является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, 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»**.

и) полный перечень общедолевой собственности и общего имущества будет приложен к акту приема-передачи **«Объекта долевого строительства»**.

6.2.5. 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.

6.2.6. 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 дома расположенного на земельном участке указанном в п. 2.2.1, а также внеплощадочные коммуникации.

6.2.7. С момента подписания акта приема-передачи, пропорционально своей доле в **«Объекте недвижимости»**, оплатить услуги по содержанию **«Объекта долевого строительства»** и общего имущества в **«Объекте недвижимости»**, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, водо-, газо-, электроснабжению, канализации, и т.п. услуги.

6.2.8. Не производить перепланировку **«Квартиры»** до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства **«Участник долевого строительства»** несёт все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у **«Застройщика»** в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.2.9. По окончании срока действия договора и оформления права собственности на **«Объект долевого строительства»**, собственник вправе производить какие-либо переустройства (перепланировки) жилого помещения только в порядке, установленном законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.1.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **«Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства»** вследствие уклонения **«Участника долевого строительства»** от подписания акта приема-передачи **«Застройщик»** освобождается от уплаты **«Участнику долевого строительства»** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **«Застройщиком»** своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.3. 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.

7.4. 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 настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.5. В случае нарушения **«Участниками долевого строительства»** обязательств, предусмотренных п. 6.2.1. настоящего Договора, **«Застройщик»** освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий договора, предусмотренных п. 5.3, 5.4, 5.5 и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

7.6. В случае нарушения **«Участником долевого строительства»** обязательств, предусмотренных п. 6.2.4. настоящего Договора, **«Участник долевого строительства»** обязан возместить **«Застройщику»** расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

7.7. **«Участник долевого строительства»** вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты цены договора, установленной разделом 4.1 настоящего Договора.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

7.7.1. Уплата цены уступки прав требований по настоящему договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований является юридическое лицо.

7.7.2. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 статьи 11 ФЗ № 214-ФЗ требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.8. В случае неуплаты **«Участником долевого строительства»** цены договора **«Застройщику»** уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **«Застройщика»** одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несёт **«Участник долевого строительства»** и (или) новый **«Участник долевого строительства»**.

7.9. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами документа о передаче **«Объекта долевого строительства»**. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый участник долевого строительства обязан в течение 2 (Двух) рабочих дней представить **«Застройщику»** подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. **«Объект долевого строительства»** должен соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.1. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

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

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

8.4. 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 именуемой **«Инструкция по эксплуатации «Объекта долевого строительства»**).

8.5. В случае если **«Объект долевого строительства»** построен **«Застройщиком»** с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, **«Участник долевого строительства»** вправе потребовать от **«Застройщика»**:

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

8.6. **«Участник долевого строительства»** вправе предъявить иск в суд или предъявить **«Застройщику** в письменной форме» требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»** с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. **«Застройщик»** обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный **«Застройщиком»** 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.

8.7. **«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.

8.8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) **«Объекта долевого строительства»**, **«Застройщик»** уплачивает гражданину – **«Участнику долевого строительства»**, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося **«Объектом долевого строительства»**, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

- неисполнения **«Застройщиком»** обязательства по передаче **«Объекта долевого строительства»** в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнение **«Застройщиком»** требований **«Участника долевого строительства»**, предусмотренных пунктом 8.5. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству **«Объекта долевого строительства»**;
- в иных установленных действующим законодательством РФ случаях.

9.2.2. В том числе по требованию **«Участника долевого строительства»** настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства **«Объекта недвижимости»**, в состав которых входит **«Объект долевого строительства»**, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок **«Объект долевого строительства»** не будет передан **«Участнику долевого строительства»**;
- 2) существенного изменения Проектной документации, строящегося **«Объекта недвижимости»**, в состав которого входит **«Объект долевого строительства»**, в том числе в случае превышения допустимого изменения общей площади **«Объекта долевого строительства»**, которое не может быть более пяти процентов от проектной площади, предусмотренной п. 3.1 настоящего договора;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 4) в иных установленных действующим законодательством РФ случаях.

9.2.3. В случае одностороннего отказа **«Участника долевого строительства»** от исполнения Договора **«Застройщик»**, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным в п.9.2.1 настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2.2. 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»**.

9.2.4. **«Застройщик»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения **«Участником долевого строительства»** сроков внесения платежей, предусмотренных пунктом 4.4.2. 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.

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.

9.2.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа «**Застройщика**» от исполнения договора, предусмотренных п.п. 4.4.2., 6.2.2, 9.2.4. 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.

9.2.6. В случае одностороннего отказа «**Застройщика**» от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п.п. 6.2.2, 9.2.4. 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**».

9.2.7. 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.

9.2.8. В случае, если «**Застройщик**» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «**Участником долевого строительства**» и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к «**Застройщику**», «**Участник долевого строительства**» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.3. Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора производится на основании письменного соглашения сторон или по решению суда и подлежат государственной регистрации в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области.

9.4. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа «**Участника долевого строительства**» возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления «**Участником долевого строительства**» уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон или в судебном порядке, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора «**Участник долевого строительства**» не имеет права требовать от «**Застройщика**» передачи ему «**Объекта долевого строительства**», при этом «**Застройщик**» возвращает «**Участнику долевого строительства**», внесенные им по договору денежные средства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня расторжения договора. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора осуществляется «**Застройщиком**» путем безналичного перевода денежных средств на банковский счет «**Участника долевого строительства**», указанный в соответствующем заявлении, поданном «**Участником долевого строительства**». В случае если в десятидневный срок после расторжения в одностороннем или судебном порядке, «**Участник долевого строительства**» не обратится к «**Застройщику**» за получением денежных средств, уплаченных им по Договору, «**Застройщик**» не позднее одного дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «**Застройщика**», о чем сообщается «**Участнику долевого строительства**».

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**, предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома аренды на земельный участок (Договор № 20170074 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 18.07.2017 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 27.07.2017 года, номер регистрации 39:02:010003:755-39/004/2017-8). и строящийся на этом земельном участке «36-квартирный 3-х этажный жилой дом по ул. Тельмана в г. Гвардейске».

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 «36-квартирный 3-х этажный жилой дом по ул. Тельмана в г. Гвардейске» 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, с Обществом с ограниченной ответственностью «Проминстрах» (ООО «Проминстрах»), 123610 г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, пом. №1705-1707, ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935 (далее – Страховщик), Лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 22 августа 2016 г. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до даты, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

10.5. Страховым случаем по Договору 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. Обязательства «**Застройщика**» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи «**Объекта долевого строительства**».

11.2. Обязательства «**Участника долевого строительства**» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи «**Объекта долевого строительства**».

11.3. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

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

11.5. Все обращения, 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. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.

11.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для «**Участника долевого строительства**», один – для «**Застройщика**».

11.6 Настоящий Договор и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

11.7.1. Приложение № 1. План Объекта долевого строительства.

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:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 2018 года
(строительный номер квартиры __, секция __, этаж __)

ПЛАН
Объекта долевого строительства (квартира __)

Сведения в соответствии с проектной документацией:

1. Основные характеристики Объекта недвижимости:

- Вид и назначение:

Многоквартирный жилой дом

- Этажность: **3**

- Общая площадь: **1 444,24** кв.м.

- Материал наружных стен: **Железобетонные панели**

- Материал поэтажных перекрытий: **Железобетонные плиты перекрытия**

- Класс энергоэффективности: **D (Нормальный)**

- Класс сейсмостойкости: **6**

2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Назначение: **жилое помещение**

- Этаж: __

- Общая площадь: __ кв.м.

- Количество комнат: __

- Площадь комнат: __ кв.м.

- Количество и площади помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении - __,

Площади:

Кухня – __ кв.м.

Коридор – __ кв.м.

Санузел – __ кв.м.

Лоджия (К-0,5) – __ кв.м.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/ Довгопол И.В./
