

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № \_\_\_\_\_**

г. Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Региональный Департамент Недвижимости», ИНН 3906163948, зарегистрированное в едином государственном реестре юридических лиц 09 ноября 2006 года за основным государственным регистрационным номером 1063906151044, юридический адрес: 236035, Калининградская область, город Калининград, улица пл.Калинина, 7-7, фактический (почтовый) адрес: 236022, г. Калининград, Советский проспект, дом 40 Б, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Соколова Павла Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, состоящий (не состоящий) в браке, имеющий паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые стороны, заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

- 1.1. В соответствии с настоящим договором долевого участия в строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «многоквартирный жилой дом по пер. Бодайбинскому в г. Калининграде» (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в п. 1.3 настоящего договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 1.2. Строительство Жилого дома осуществляется на основании разрешения на строительство №39-RU39301000- 141-2016 выданного Комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» 24 июня 2016 г., на земельном участке с кадастровым номером 39:15:110648:1384 площадью 2 510 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве собственности по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул.Карташева 2Б.
- 1.3. Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_ со строительным номером \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. метров, (включающей в себя в том числе приведенную площадь балкона с  $K = 0,3$ ), которая расположена на \_\_\_\_\_ этаже строящегося Жилого дома по ул.Карташева 2Б в г. Калининграде Калининградской области (пер.Бодайбинский в г.Калининграде – по ГП) со следующими характеристиками:

Номер объекта	Кол-во комнат	Этаж	Строительные оси	Площадь (кв.м.)	Приведенная площадь балкона (кв.м.)	Проектная площадь Объекта долевого строительства, (кв.м.)

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным ему на период строительства Жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию  
Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Жилого дома, после проведения технической инвентаризации помещений Жилого дома уполномоченным на то органом технической инвентаризации, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

- 1.4. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе приведенную площадь балкона с  $K = 0,3$ , будет уточнена по результатам контрольного обмера Жилого дома органом технической инвентаризации.
- 1.5. По условиям настоящего договора каких-либо прав и обязанностей на нежилые помещения – хозяйственные кладовые, расположенные в подвале Жилого дома, у Участника долевого строительства не возникает.
- 1.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечено страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с пп. 2 ч. 1 статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключенного Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_». Полис (договор страхования) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. на сумму на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

## 2. Цена договора и порядок расчетов.

- 2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена настоящего договора), определена Сторонами в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.
- 2.2. Цена настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 10 % от цены настоящего договора. Вознаграждение Застройщика (оплата его услуг) удерживается им самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором. В случае возникновения у Застройщика экономии денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, такая экономия также является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.
- 2.3. Цена настоящего договора может быть изменена не иначе как по письменному согласию Сторон.
- 2.4. Цена настоящего договора является твердой и не зависит от возможной корректировки площади Объекта долевого строительства по результатам контрольного обмера Жилого дома, произведенного органом технической инвентаризации после завершения строительством Жилого дома.
- 2.5. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в безналичном порядке или наличными деньгами на расчетный счет Застройщика в течение 5-ти (пяти) дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТРЕ) по Калининградской области. Моментом оплаты цены настоящего договора признается Сторонами день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.
- 2.6. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой

ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

- 2.7. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.

### 3. Обязательства сторон.

#### 3.1. Застройщик обязуется:

- 3.1.1. Обеспечить выполнение основных строительных работ по строительству Жилого дома в соответствии с проектной документацией, действующими техническими регламентами, строительными нормами и правилами и условиями настоящего договора в срок до 31 декабря 2017 года.
- 3.1.2. Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в установленном порядке.
- 3.1.3. Провести уточнение замеров площадей Объекта долевого строительства.
- 3.1.4. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора.
- 3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта к передаче, направив ему письменное извещение по адресу, указанному в настоящем Договоре (либо уточненному адресу), или вручить участнику долевого строительства лично под расписку в течение 30 (тридцати) дней с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.
- 3.1.6. В течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее 31 марта 2018 года, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема – передачи в состоянии, предусмотренном в Приложении № 1, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 3.1.7. Возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
- 3.1.8. В течение гарантийного срока, установленного настоящим договором, устранить выявленные недостатки Объекта долевого строительства, выполнив такие работы в разумные сроки и за собственный счет.

#### 3.2. Участник долевого строительства обязуется:

- 3.2.1. Уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.
- 3.2.2. Приступить к приемке и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, осмотреть передаваемый Объект долевого строительства на предмет соответствия его требованиям Договора и качества, и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 3.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства, немедленно заявить в письменной форме об этом Застройщику.
- 3.2.4. В срок не более 60 (шестидесяти) календарных со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства обеспечить за собственный счет сбор и изготовление необходимых документов (технический план, кадастровый паспорт и др. документы) и представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

(РОСРЕЕСТР) по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.

- 3.2.5. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства (в том числе промежуточного) у Застройщика.
- 3.2.6. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Жилом доме.
- 3.2.7. Письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.
- 3.2.8. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 3.1.6. настоящего договора, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика, по промежуточному передаточному акту для выполнения внутренних отделочных работ. В этом случае Участник долевого строительства принимает на себя риск случайной гибели и ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и установленного в нем оборудования, обязуется нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, оплате коммунальных услуг и услуг по обслуживанию жилья. Прочие условия такой передачи определяются соглашением сторон.
- 3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 3.4. Обязательства Участника Долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного Акта. После получения Объекта долевого строительства по передаточному Акту от Застройщика, Участник долевого строительства обязуется в течение 60 (шестидесяти) дней произвести государственную регистрацию права собственности за свой счет.

#### 4. Гарантийный срок на объект долевого строительства

- 4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, в котором находится Объект долевого строительства, при условии соблюдения правил эксплуатации Объекта Участником долевого строительства.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, при условии соблюдения правил эксплуатации Объекта Участником долевого строительства.
- 4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с неадекватным качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.
- 4.5. Гарантия не распространяется на объект строительства в случае, если Участник долевого строительства вносит самостоятельно или с привлечением третьих лиц конструктивные и прочие

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

изменения в Объект долевого строительства без согласования с соответствующими контрольными органами, а так же при нарушении им правил эксплуатации.

- 4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации.

#### 5. Передача объекта долевого строительства.

- 5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются Сторонами по передаточному акту с приложением инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.
- 5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее 31 марта 2018 года.
- 5.3. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется или отказывается от подписания Акта приема-передачи оконченного строительства Объекта долевого участия, а также в случае не представления мотивированного возражения по Акту приема-передачи в установленный настоящим договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев с даты получения уведомления Участником долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в п.3.2.8 Договора). В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления такого акта. При наступлении таких обстоятельств, обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными.

#### 6. Уступка прав требований и перевод долга по договору.

- 6.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате цены настоящего договора уступить свое право требования к Застройщику по настоящему договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.
- 6.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены настоящего договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства путем заключения договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 6.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Участником долевого строительства передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.
- 6.4. Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать

- Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований либо Договора перемены лица в обязательстве.
- 6.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства требуют согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- 6.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, в случае, если такое согласие требуется в соответствии с законом, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 6.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

### 7. Заключительные положения.

- 7.1. Во всем ином, не предусмотренном настоящим договором, отношения сторон регулируются 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» с последующими изменениями и дополнениями и иным действующим законодательством РФ.
- 7.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 3.2.5, 3.2.6. настоящего договора, он несет материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.
- 7.3. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
- 7.4. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 2.5. настоящего Договора либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 2.5. настоящего договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 7.5. Во всех иных случаях расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения, порядок и сроки возврата денежных средств по настоящему договору согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего договора.
- 7.6. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Жилого дома, разрешением на строительство Жилого дома, правоустанавливающими документами на земельный участок под Жилым домом, информацией о проекте строительства Жилого дома, а также с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за

неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве и сведениями о страховой организации, указанной в п.1.6. договора, - претензий не имеет.

7.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, второй - для Участника долевого строительства, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТРА) по Калининградской области.

7.8. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТРЕ) по Калининградской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

Приложения:

1. Приложение № 1 – основные характеристики Объекта долевого строительства.
2. Приложение № 2 – планировка и расположение Объекта долевого строительства на этаже

### АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Застройщик:**

ООО «Региональный Департамент Недвижимости»

ИНН 3906163948

ОГРН 1063906151044

Юридический адрес: 236039, Калининградская область, город Калининград, пл.Калинина, 7-7.

Фактический адрес: 236022, г. Калининград, Советский пр-т, дом 40 Б.

р/с 40702810020100000091 Калининградское

Отделение №8626 ПАО Сбербанк России

г.Калининград

к/с 30101810100000000634, БИК 042748634

тел.(4012) 99 99 40

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Соколов П.М.

Приложение №1  
к договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома  
№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_, 2017 года.

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

Состояние квартиры, передаваемое Застройщиком Участнику долевого строительства:

Внутренняя отделка квартир:

- окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты;
- стены – оштукатуренные;
- полы – плиты перекрытия с устройством цементной стяжки;
- входная дверь - металлическая;
- разводка электропроводки;
- отопление газовое, автономное.
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов;
- установка газового котла, радиаторов в количестве согласно проекту.
- установка счетчиков воды, электроэнергии и газового счетчика.

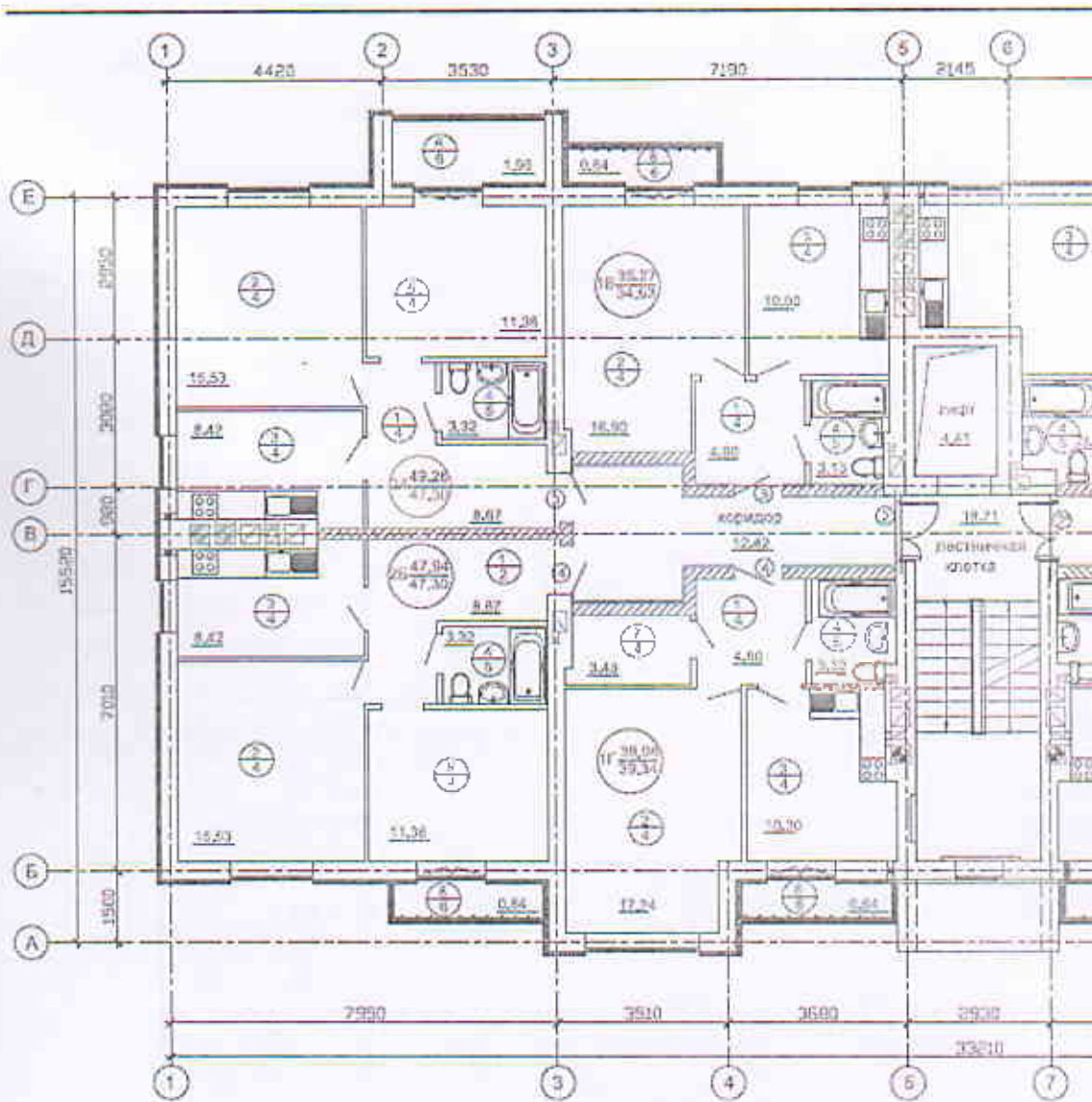
Генеральный директор  
ООО «Региональный Департамент Недвижимости» \_\_\_\_\_ Соколов П.М.

Согласовано: \_\_\_\_\_



Приложение №2  
к договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома  
№ \_\_\_ от \_\_\_. 2017 года.

Шестой этаж:



Генеральный директор  
ООО «Региональный Департамент Недвижимости» \_\_\_\_\_

Соколов П.М.

Согласовано: \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_