

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными магазинами по ул. А. Невского в г. Калининграде**

\_\_\_\_\_ г.

г. Калининград

**Общество с ограниченной ответственностью «Билдинг инвест»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Романова Леонида Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (-ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Застройщик принимает Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства вступает пропорционально вложенным денежным средствам в доленое строительство **многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными магазинами**, расположенного по адресу: **Калининградская область, г. Калининград, ул. А. Невского** (далее по тексту - «многоквартирный жилой дом»).

Земельный участок с кадастровым номером (КН): **39:15:130506:68** площадью 5 410 кв.м под строительство многоквартирного жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 39-39/001-39/001/056/2016-6262/1 от 07.12.2016 г.

Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании Разрешения на строительство № 39-RU39301000-054-2018, выданного 21 марта 2018 года Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

Строящийся многоквартирный жилой дом имеет следующие характеристики:

*Вид* – многоквартирный дом;

*Назначение* – жилое;

*Этажность* – 10-11;

*Общая площадь* – 11 128 кв.м;

*Материал наружных стен* – мелкоштучные каменные материалы;

*Материал поэтажных перекрытий* – сборно-монолитные железобетонные;

*Класс энергоэффективности* – А+;

*Класс сейсмостойкости* – 6 баллов шкалы MSK-64.

**1.2.** Долей Участника долевого строительства в указанном в п. 1.1 настоящего Договора многоквартирном жилом доме является жилое помещение \_\_\_\_\_ **комнатная квартира № \_\_\_\_\_** (номер условный строительный) в \_\_\_\_\_ секции на \_\_\_\_\_ этаже общей проектной площадью \_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_**) **квadratных метра**, общей проектной площадью с холодными помещениями с учетом понижающих коэффициентов \_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_**) **квadratных метра**, в том числе, площадь комнат(ы) \_\_\_\_\_ кв.м, площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ кв.м, площадь лоджии (балкона) с понижающим коэффициентом \_\_\_\_\_ кв.м (далее по тексту - Квартира). Допускается изменение фактической площади Квартиры в большую или меньшую сторону относительно проектной.

**1.3** Границы, кадастровый номер и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и могут быть изменены (в том числе путем размежевания существующего земельного участка и образования нового земельного участка большей или меньшей площади) Застройщиком до ввода дома в эксплуатацию без согласования с участниками строительства. Без согласования с участниками строительства до ввода дома в эксплуатацию возможно изменение состава и размера общего имущества многоквартирного дома (в том числе его уменьшение, перевод из общего имущества в собственность Застройщика, в том числе по итогам реконструкции), о чем каждый участник строительства извещается и дает свое

согласие при заключении договора долевого участия. Также без согласования с участниками строительства возможно изменение Застройщиком проектной и рабочей документации, в том числе, затрагивающее технические характеристики, технико-экономические показатели объекта строительства, а также образования нежилых помещений из жилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и подлежащих коммерческому использованию,

**1.4.** Планировка и расположение на этаже передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**1.5.** Техническое описание Квартиры, в котором она передается Участнику долевого строительства, определяется в Приложении № 2.

**1.6.** Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании Договора.

**1.7.** Плановый срок окончания строительства многоквартирного жилого дома – второй квартал 2020 года.

**1.8.** Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства – до 31 июля 2020 года.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры, при условии наличия у Застройщика полученного в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате своей доли в полном объеме.

**1.9.** Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора на указанную в п. 1.2 долю не заключено никаких других договоров с третьими лицами, под арестом, запрещением она не находится.

## **2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**2.1.** Вклад Участника долевого строительства в строительство многоквартирного жилого дома по соглашению сторон оценивается в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. Участник долевого строительства вносит свой вклад в рублях путем перечисления денежных средств на счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в следующем порядке:

\_\_\_\_\_.

**2.2.** В случае, если общая фактическая площадь Квартиры с холодными помещениями, подтвержденная обмерами и указанная в техническом описании многоквартирного жилого дома, будет отличаться от общей проектной площади с холодными помещениями, указанной в п. 1.2 настоящего Договора более чем на 1 кв.м, вклад Участника долевого строительства подлежит перерасчету пропорционально увеличению (уменьшению) общей фактической площади Квартиры с холодными помещениями. Сторона Договора, которой необходимо будет произвести оплату, исходя из полученного перерасчета, производит платеж до подписания акта приема-передачи Квартиры, но не позднее 30 (тридцати) дней с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

**2.3.** Неизрасходованные целевые средства Участника долевого строительства, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства многоквартирного жилого дома, являются премией Застройщика, которая остается в его распоряжении.

## **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**3.1.** Застройщик в соответствии с настоящим Договором обязуется организовать строительные работы, берет на себя ответственность по сдаче многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, ведет бухгалтерский и налоговый учет по объекту строительства.

**3.2.** Застройщик гарантирует и несет ответственность перед Участником долевого строительства за выполнение всех работ по строительству многоквартирного жилого дома в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, требованиями нормативных актов государственных и местных органов власти.

**3.3.** Застройщик обязуется:

**3.3.1.** После ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по двухстороннему

Акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Квартиры в полном объеме.

3.3.2. За свой счет устранить строительные дефекты, выявленные при передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

3.3.3. Нести ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам и государству, при осуществлении строительных работ на данном многоквартирном жилом доме.

**3.4.** Участник долевого строительства обязуется:

3.4.1. Внести свою долю денежных средств в объеме и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.4.2. Принять от Застройщика Квартиру в течение 5-ти дней с момента получения уведомления Застройщика о необходимости подписания Акта приема-передачи. В случае наличия недоделок в Квартире, стороны в Акте согласовывают сроки их устранения.

3.4.3. Принять на себя ответственность за сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования, а также нести все необходимые расходы по содержанию Квартиры, включая оплату коммунальных услуг, с момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи.

3.4.4. После передачи Квартиры по Акту приема-передачи и до заключения договоров с соответствующими организациями, независимо от проживания в Квартире, возмещать Застройщику все затраты на водо-, газо-, электроснабжение и коммунальные платежи по тарифам, установленным на дату оплаты.

3.4.5. После подписания акта приема-передачи Квартиры обеспечить свободный доступ специалистов для проведения пуско-наладочных работ установленного в Квартире газового оборудования, пуску газа, и своевременно пройти инструктаж по использованию газового оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми газоснабжающей организацией.

**3.5.** До сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи, выполнение в Квартире каких-либо работ Участником долевого строительства либо привлеченными им лицами, возможно только с письменного согласия Застройщика. В этом случае Застройщик не несет ответственности за сохранность в Квартире имущества и строительных материалов Участника долевого строительства.

**3.6.** Участник долевого строительства вправе распоряжаться своей долей, в том числе отчуждать, с согласия Застройщика. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, Застройщик возвращает полученные от Участника долевого строительства денежные средства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

**4.1.** Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

**4.2.** Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, устанавливается равным 5 (пяти) годам и исчисляется от даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры в многоквартирном жилом доме с первым из участников долевого строительства.

**4.3.** Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире и в многоквартирном жилом доме изделия, материалы и оборудование (за исключением оборудования, указанного в п. 4.2 настоящего Договора) определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий.

#### **5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**5.1.** Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона 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 Российской Федерации». С момента

подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры право залога, возникшее на основании настоящего Договора, прекращается.

**5.2.** Застройщик производит обязательное отчисление (взнос) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в порядке, установленном Федеральным законом 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 Российской Федерации».

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**7.1.** 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.

**7.2.** 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.

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

**7.4.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

**7.5.** Если другая сторона заявит претензию по этому поводу, то сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству (иному документу), выданному компетентным органом.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**8.1.** Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора стороны решают путем переговоров, а при не достижении согласия - в суде в установленном законодательством порядке.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**9.2.** Расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению сторон либо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** Подключение Интернета, телефона и телевидения производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет на основании отдельных договоров с соответствующими организациями.

**10.2.** Участник долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование Квартиры, остекление лоджий, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, ремонт и любое проникновение к имеющимся в Квартире, на фасаде, иных помещениях многоквартирного жилого дома коммуникациям, без предварительного письменного согласования с Застройщиком. В случае нарушения указанного обстоятельства Участник долевого строительства возмещает Застройщику причиненный данным обстоятельством ущерб.

**10.3.** Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего Договора (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных»).

**10.4.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о многоквартирном жилом доме, о проектных характеристиках Квартиры, о способе обеспечения исполнения обязательств по Договору.

**10.5.** Участнику долевого строительства известно о возможном изменении проекта (изменении количества этажей, квартир, офисных помещений, подвалов и пр.), изменении земельного участка, его площади, границ и кадастрового номера, а также изменении состава общего имущества многоквартирного жилого дома, и он не возражает против внесения изменений в проектную документацию и дает на это свое согласие.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11.2.** Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой стороны и один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

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

**11.4.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между сторонами.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Билдинг инвест»**

236003, г. Калининград, ул. Краснопрудная,

д. 53-55, помещение I

ОГРН 1053900013276

ИНН 3908030559, КПП 390601001

р/с 40702810975000000906

Филиал «Европейский»

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

к/с 30101810927480000877

БИК 042748877

тел./факс (4012) 98-22-09

эл. почта: stroigrad@tis-dialog.ru

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Романов Л.В.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к договору № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 201\_ г. долевого участия в строительстве  
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными магазинами по ул. А. Невского  
в г. Калининграде

\_\_ этаж            \_\_ секция

**Застройщик:**

**ООО «Билдинг инвест»**

\_\_\_\_\_ Романов Л.В.

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
к договору № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ 201\_ г. долевого участия в строительстве  
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными магазинами по ул. А. Невского  
в г. Калининграде

Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в следующем техническом состоянии:

- в оконных проемах установлены изделия из ПВХ профилей с заполнением стеклопакетами;
- установлена входная металлическая дверь;
- смонтирована система отопления с двухконтурным газовым котлом;
- разведена система электроснабжения с установкой розеток и выключателей;
- установлены приборы учета электроэнергии, воды и газа;
- подведены водопровод и канализация;
- кирпичные стены оштукатурены, бетонные стены без штукатурки;
- на полу выполнена цементно-песчаная стяжка;
- подведены линии телефонная-Интернет.

**Застройщик:**

**ООО «Билдинг инвест»**

236003, г. Калининград, ул. Краснопрудная,  
д. 53-55, помещение I  
ОГРН 1053900013276  
ИНН 3908030559, КПП 390601001  
р/с 40702810975000000906  
Филиал «Европейский»  
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
к/с 30101810927480000877  
БИК 042748877  
тел./факс (4012) 98-22-09  
эл. почта: stroigrad@tis-dialog.ru

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Романов Л.В.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /