

**ДОГОВОР № XX/XX/2016КС**  
**участия в долевом строительстве**

г. Калининград

Дата

Общество с ограниченной ответственностью «**К Строй**» (сокращённое наименование ООО «К Строй»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Усик Татьяны Николаевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, Гражданка Российской Федерации **XXXXXX ХХХХХХ ХХХХХХ**, не состоящая в браке, паспорт **XXXXXXXX**, выданный **XXXXXXXX** года, Отделением УФМС России по Калининградской области Багратионовского района, код подразделения 390-007, зарегистрированная по адресу: Калининградская область, **XXXXXXXXXX**, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, а совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **XX** квартирный жилой дом – **XX** этап строительства жилого дома (далее – Дом) на земельном участке по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Исаково кадастровый номер 39:03:030228:88 площадью 27990,00 кв.м. и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участникам долевого строительства в собственность квартиру как объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, обусловленные настоящим договором, цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является **XXXXXXXXXX**, общей проектной площадью, включая лоджии (балконы) **XX** (xxxxxxxxxxxxxxxx) кв. метров, строительный номер **XX** (xxxxxxxx), расположенная в подъезде № **XX** (xxxxx), на **XX** (*Втором*) этаже, **XXXX** квартирного жилого дома № **XX** (xxxxxxxx) (Приложение № 2 к настоящему договору) по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Исаково.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

1.3.1. Договора передачи земельного участка в собственность №671 от 29.08.2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.10.2014 года, сделана запись регистрации № 39-39-01/314/2014-669, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 39АБ №394696 от 16.10.2014 года;

1.3.2. Разрешение на строительство **№ RU39310000481/2016 МО от 12 октября 2016 года**, выданное Администрацией Гурьевского городского округа - **2-й этап строительства 48-ми квартирный жилой дом в п. Малое Исаково Гурьевского района Калининградской области**.

1.3.3. Проектная декларация, изменения и дополнения к ней опубликованы в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика <http://www.k-stroy39.ru>.

1.3.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией.

1.4. Участник долевого строительства не возражает против возможного изменения назначения использования общего имущества (чердачных помещений), а именно перевода их в жилые помещения, либо единоличного использования такого имущества Участником долевого строительства, приобретающими жилые помещения, над которыми непосредственно расположены чердачные помещения как до, так и после ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

1.5. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участникам долевого строительства указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.6. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в срок до 12 апреля 2018 года и в течение двух месяцев после сдачи Дома в эксплуатацию передать Объект Участникам долевого строительства.

1.7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет с даты передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года с даты подписания Акта приёма-передачи объекта долевого строительства.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по Акту приёма-передачи несёт Застройщик.

## 2. Обязательства сторон договора

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.2. Соблюдать требования градостроительных регламентов.

2.1.3. Использовать земельный участок, предоставленный для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства в соответствии с проектной документацией.

2.1.4. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

2.1.5. Предоставлять по требованию Участников долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

2.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный п. 1.6 договора, по Акту приёма-передачи квартиры.

2.1.7. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Внести денежные средства в объёме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. В срок, установленный Договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

2.2.3. В течение 5(пяти) дней после подписания Акта приёма-передачи Квартиры, обратиться для заключения договоров на содержание и эксплуатацию жилья со всеми организациями, являющимися поставщиками коммунальных услуг, а именно МУП «Водоканал», ГУП «Калининградгазификация» «Энергосбыт» (ОАО «Янтарьэнерго»).

2.2.4. Нести расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Дома и Квартиры с момента передачи квартиры по Акту приёма-передачи.

2.2.5. Не производить в Квартире никаких работ по переустройству перепланировке, до передачи Квартиры по Акту приёма-передачи и регистрации права собственности на Квартиру.

2.2.6. Уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных данных, адреса места жительства в течение 3 дней с момента изменения.

2.2.7. В случае, обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

2.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи квартиры.

2.4. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи квартиры.

## 3. Цена договора

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора состоит из сумм денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг (расходов) Застройщика.

3.3. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства (в том числе одного квадратного метра холодных помещений) составляет **XXXXXXXX (XXXXXXXX)** рублей 00 копеек. Цена настоящего договора включает стоимость услуг (расходов) Застройщика 0,5%. Платежи по настоящему договору осуществляются в рублях РФ.

3.4. Цена Договора составляет **XXXXXXXXX,00 (XXXXXXXXXX)** рубля 00 копеек, в т.ч. стоимость услуг (расходов) Застройщика – 0,5%.

3.5. Оплата долевого взноса по настоящему Договору производится Участником долевого строительства за счёт собственных в течение 3 (Трёх) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

3.6. Обязательства Участников долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объёме на счёт или в кассу Застройщика.

Размер стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, определённый в пункте 3.3 настоящего договора, является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчёта с Застройщиком, определённых в п. 3.5 настоящего договора.

3.7. Окончательный расчёт с Застройщиком производится по фактической площади Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведёнными Калининградским филиалом «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» или другой уполномоченной организацией, если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади более чем на 1 кв.м., указанной в п. 1.2 договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 3.3 договора.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства меньше площади более чем на 1 кв. м., указанной в п. 1.2 договора, Застройщик обязан возратить Участникам долевого строительства разницу между внесёнными ими денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства.

#### **4. Права сторон**

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. Оказать Участникам долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

В отсутствие выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства в случае его не приёмки или уклонения от его приёмки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, реализовать Объект долевого строительства. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участникам долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе: Обратиться в бюро технической инвентаризации или другую уполномоченную организацию для определения фактической общей площади и (или) общего объёма Объекта долевого строительства.

4.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта.

#### **5. Гарантии качества**

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий договора, приведшим к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счёт цены договора до дня их возврата Застройщиком Участникам долевого строительства.

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

#### **6. Передача объекта долевого строительства**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи квартиры.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

6.4. Участник долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приёма-передачи квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приёма-передачи квартиры до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

#### **7. Односторонний отказ от исполнения договора**

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора либо потребовать расторжения договора в судебном порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;
- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома, за

исключением назначения чердачных помещений;

- отступления Застройщиком от условий договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств.

7.3. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

## 8. Уступка прав требований по договору

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с письменного согласия Застройщика.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участников долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи квартиры.

## 9. Ответственность сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки и возместить в полном объёме причинённые убытки сверх неустойки.

## 10. Обеспечение исполнения обязательств по договору

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства считается находящимся в залоге Объект незавершенного строительства, а также земельный участок (право аренды земельного участка) общей площадью 27990,00 кв. м., расположенный по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Исаково.

10.2. Стороны определили, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору Участник долевого строительства удовлетворяют свои требования в полном объёме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, за счёт имущества, служащего обеспечением обязательств Застройщика.

10.3. Удовлетворение требований Участников долевого строительства за счёт заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. С момента подписания Сторонами передаточного Акта право залога, возникшее на основании настоящего договора, прекращается.

10.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, согласно настоящего Договора, обеспечивается Договором страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору № XX/XX/2016КС участия в долевом строительстве от XX XXXXXXXX 2016 года, заключённым Застройщиком со Страховщиком – **Открытое акционерное общество Страховая компания «XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX» (ИНН XXXXXXXXX, КПП XXXXXXXX, ОГРН XXXXXXXXXXXXX, адрес: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).**

10.6. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя – Участников долевого строительства.

10.7. Условия страхования Участников долевого строительства сообщены, с договором страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору № XX/XX/2016КС участия в долевом строительстве от XX XXXXXX 2016 года он ознакомлен.

10.8. Вышеуказанный Договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору № XX/XX/2016КС участия в долевом строительстве от XX XXXXXXXX 2016 года составлен в трёх экземплярах – один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участников долевого строительства и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и вступает в действие со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

## 11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т. д.), 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 порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, извещать другую Сторону в срок не позднее двух недель.

11.4. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств будут служить документы соответствующих организаций.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства влияют на выполнение обязательств по настоящему договору, срок выполнения обязательств по договору отодвигается в одностороннем порядке Застройщиком соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, путём направления Участникам долевого строительства письменного уведомления с указанием срока, на который продлевается срок строительства.

## 12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр передаётся в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

12.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

12.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.6. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 13. Адреса и реквизиты сторон

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«К Строй»**

ИНН/КПП 3906262000 /390601001

ОГРН 1123926015828

236029, г. Калининград, ул. Колхозная, 22

р/с 40702810907160003738

Филиал ОАО «БИНБАНК» в Санкт-Петербурге

г. Санкт-Петербург,

к/с 30101810700000000796,

БИК 044030796

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

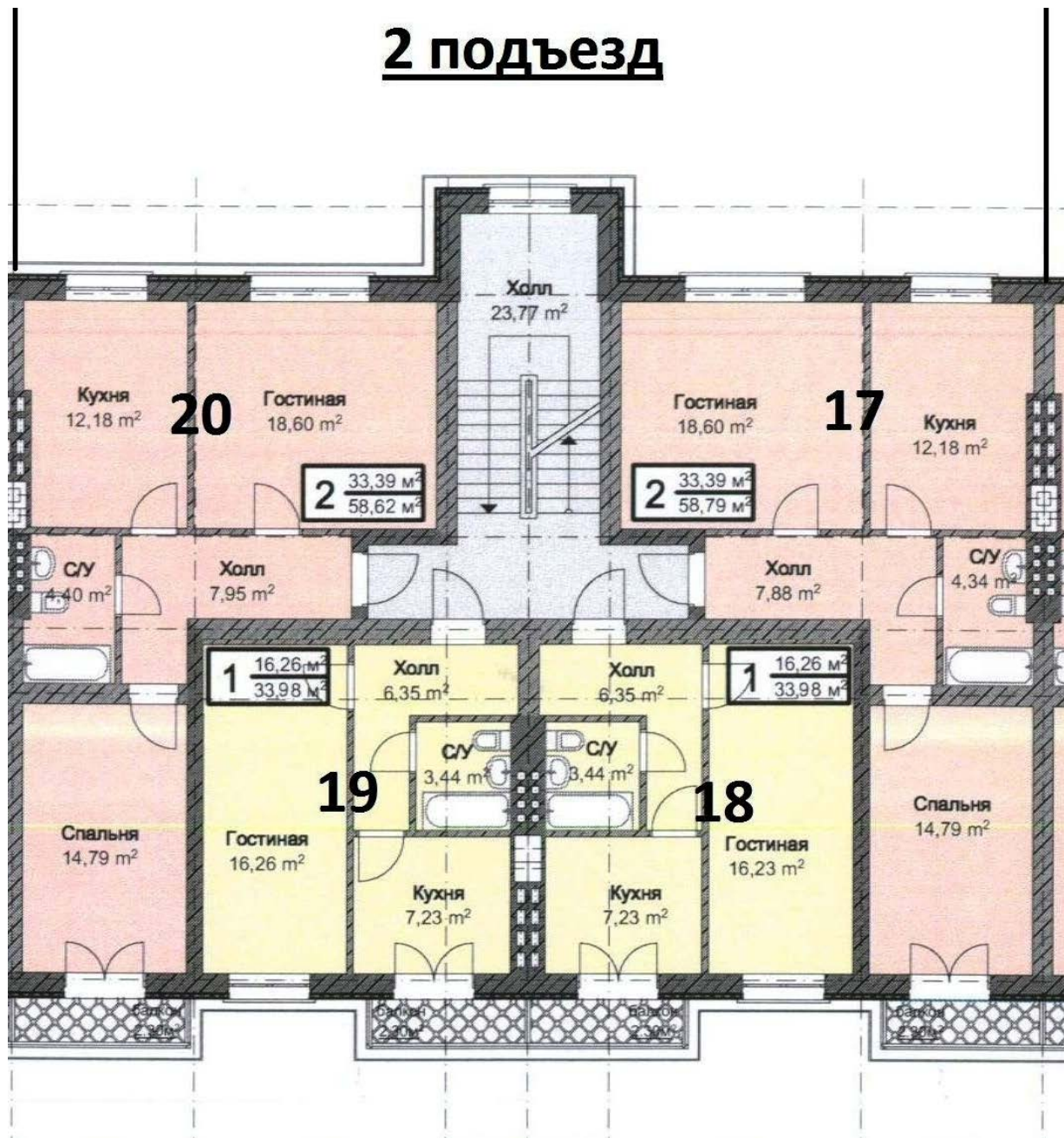
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Т.Н. Усик  
М.п.



Копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства

Однокомнатная квартира, общей проектной площадью, включая лоджии (балконы) XX (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) кв. метров, строительный номер XX( XXXXXX), расположенная в подъезде № XX (XXX), на XX (Втором) этаже, XXXXX квартирного жилого дома № XX (xxxxxxx) по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос. Малое Исаково на земельном участке с кадастровым номером 39:03:030228:88 площадью 27990,00 кв.м.



Застройщик:

Генеральный директор ООО «К Строй» \_\_\_\_\_ Усик Т.Н.

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