

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 года

город Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Балтстройиндустрия плюс», именуемое далее «**Застройщик**», в лице генерального директора **Ким А.В.**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин(ка) (ин) РФ \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, в браке (не) состоит, паспорт серии \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная(ый) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «**Дольщик**», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить **многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Красная** (далее по тексту договора – «дом») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Дольщику в собственность.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является ( ) **комнатная квартира общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. (площадь комнаты с условным номером \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., площадь холла: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., площадь кухни: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., площадь санузла: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., площадь лоджии: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., строительный номер квартиры \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), расположенная на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, подъезд \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) в доме по строительному адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Красная** (далее по тексту договора – **Объект долевого строительства**).

Характеристика, план Объекта долевого строительства отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) содержаться в Приложении № 2, техническое состояние квартиры, основные характеристики дома приведены в Приложении №1 к Договору, график платежей указан в Приложении 3 к Договору (Приложения №№ 1, 2, 3 к Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами при подписании Договора).

Дольщик, в свою очередь, обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Общество с ограниченной ответственностью «Балтстройиндустрия плюс» является Застройщиком объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора на основании следующих документов:

1.2.1. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, площадью 4000 квадратных метров, кадастровый номер 39:19:000000:31, категория земель: земли населенных пунктов – под строительство многоквартирных жилых домов 2-4 этажа, принадлежит ООО «Балтстройиндустрия плюс» на праве аренды на основании:

- Договора аренды земельного участка №038/2006 от 23.06.2006 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.08.2006г. сделана запись регистрации №39-39-03/128/2006-320.

- Соглашение от 17.11.2016 года о передаче прав и обязанностей арендатора по договору № 038/2006 аренды земельного участка от 23 июня 2006 года. Государственная регистрация произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области за № 39-39/003-39/003/005/2016-5804 от 08.12.2016 г.

- Постановление администрации №308 от 01.06.2006г.

1.2.2. Разрешение на строительство № RU39303000 – 97-2016 от 12.12.2016 г. выдано отделом архитектуры и перспективного развития территории Администрации Пионерского городского округа Калининградской области, срок действия до 12.04.2018г.

1.2.3. С проектной декларацией по строительству многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Пионерский, улица Красная, можно познакомиться на сайте [www.бсиплюс.рф](http://www.бсиплюс.рф).

1.3. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади Объекта долевого строительства, организовать строительство Объекта, производить финансирование

всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних и внутренних инженерных сетей, и иных, необходимых объектов, инженерной инфраструктуры, а также, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти города Пионерский, Калининградской области, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в собственность города Пионерский, Калининградской области, в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных, эксплуатирующих предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как Общее имущество, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Объекта, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

Стороны также признают, что денежные средства в фиксированной сумме, установленной в соответствии с п.5.1. настоящего Договора, составляет оплату услуг Застройщика по организации строительства Объекта долевого строительства.

При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

## 2. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

2.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта и получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию – до 12.04.2019г.

2.2. В соответствии с п.п. 2 ч. 4 ст. 4, ч. 3 ст. 8 Закона РФ №214-ФЗ от 30.12.04 г., статьями 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать для приемки Дольщику Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи, подписанному со стороны Застройщика, после завершения строительства Объекта, до 12.05.2019 г.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязан принять Объект долевого строительства до указанной даты, в любое время после фактического завершения строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при условии соблюдения Застройщиком правил передачи Объекта долевого строительства, предусмотренных пунктами 2.3, 2.4, 2.5, 2.7 настоящего Договора. При этом, Стороны пришли к соглашению, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Дольщику до указанной даты не является досрочным исполнением Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства по смыслу части 3 статьи 8 Закона РФ №214-ФЗ от 31.12.2004 года, и не лишает Застройщика права на составление одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 2.7 настоящего договора.

2.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёмки Объекта долевого строительства, принять их и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Объекта долевого строительства. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и готовности его к приёмке должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, посредством любого способа связи: по телефону, факсу, электронной почте. В случае, если Дольщик не прореагировал на подобное уведомление, Застройщик направляет ему сообщение заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к приёмке и о

необходимости явиться для приёмки Объекта долевого строительства может быть отправлено досрочно.

2.4. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если до истечения указанного срока был подписан Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства, либо не позднее, чем за 7 дней до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора Дольщик получил сообщение о готовности Объекта долевого строительства к приёмке и необходимости принять Объект долевого строительства, но не явился для приёмки Объекта долевого строительства, а в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке был указан 7-ми дневный срок для их приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

2.5. Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства, а при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - Акт о несоответствии).

При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи и не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства в течение 2-х дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, в соответствии с п. 6.6. настоящего договора (изменяющего диспозитивные правила пункта 2 ст. 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ согласно праву их изменять, предоставленному указанной нормой). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и обратным уведомлением о вручении.

2.6. Дольщик вправе являться для приёмки Объектов в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Объекта долевого строительства по почте.

2.7. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 2.3 настоящего договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 2.5 настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего договора в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства.

2.8. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

2.9. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Дольщику предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.2. Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:

- наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 8 Договора;
- издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Дома и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущих продление сроков завершения строительства Дома;
- приостановления строительства Дома по причинам, не зависящим от Застройщика;
- в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.

2.10. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

### 3. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также Проектной Декларации и нормативным требованиям.

3.2. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 1 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения, и газ, вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с Управляющей компанией (либо индивидуально с собственниками Объектов долевого строительства) после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта Управляющей компании, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи объектов участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия Управляющей компании и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами, в виду того, что Застройщик не имеет права создавать Управляющую компанию, а сделать это могут только собственники (будущие собственники) помещений Объекта. При этом Застройщик обязуется предоставить Управляющей компании необходимые сведения и документы для заключения Управляющей компанией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производится на основании обмера Объектов Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ».

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в пунктах 1.1. Договора, то Дольщик обязан, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты уведомления Застройщиком Дольщика об изменении площади в сторону увеличения, внести дополнительные денежные средства в качестве части долевого взноса, в размере, определяемом пунктом 5.1. Договора, исходя из стоимости квадратного метра площади квартиры.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в пунктах 1.1. Договора, то Застройщик обязан произвести перерасчет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком исходя из фактической площади передаваемого ему Застройщиком Объекта долевого строительства из расчета стоимости одного кв. м., с учетом понижающих коэффициентов, установленной в п. 5.1. Договора. Возврат излишне уплаченных Дольщиком денежных средств производится на основании письменного заявления Дольщика, направленного в адрес Застройщика, с обязательным указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств, либо с указанием даты выдачи излишне уплаченных денежных средств Дольщику из кассы Застройщика.

Перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из фактически предоставленной площади объекта не влечет за собой изменения в расчете денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.4. Объект может иметь встроенные нежилые помещения, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

Назначение нежилых помещений определяется Проектной Декларацией, упомянутой в пункте 1.2.4. настоящего договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию по правилам статьи 19 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Дольщиком по правилам статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений:

- смена конкретного лица-владельца помещения без изменения его назначения.

Дольщик уведомлен что чердачные и подвальные помещения, технические этажи и техническое подполье (совместно именуемые «технические помещения») не являются общей собственностью собственников помещений строящегося объекта. В случае наличия инженерных коммуникаций в указанных технических помещениях, Застройщик обязуется при формировании (выделении) отдельных помещений обеспечить доступ к инженерным коммуникациям, расположенным в таких технических помещениях.

Допускается, без согласования с Дольщиком, передача таких выделенных (сформированных) нежилых помещений в качестве отдельных объектов недвижимости по отдельному договору участия

в долевом строительстве (инвестиционный договор) третьим лицам, либо Дольщикам.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

3.5. Состав общего имущества собственников помещений указывается в Проектной декларации на Объект. Допускается создание в Объекте, без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества), не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений, но будут иметь конкретное назначение, как то: помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом и верхних технических этажах Объекта (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего договора.

Допускается без согласования с Дольщиком передача встроенных нежилых помещений входящих в состав общей собственности, в собственность сетевых специализированных организаций, но исключительно для использования таких помещений в технических целях - для размещения обслуживающего Объект в целом соответствующего оборудования.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

3.6. Согласно пункту 5 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Объект долевого строительства. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока, в том числе но не ограничиваясь, менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

3.7. Согласно пункту 5.1. статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, в размере 3-х лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Объекта согласно условий настоящего договора, проектной документации, техническим регламентам и обычным требованиям, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.3. настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

4.1.7. Обеспечить, в установленном порядке, возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьёй 16 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

Дольщик после полной оплаты долевого взноса самостоятельно осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней необходимых документов), если иное не будет установлено отдельным соглашением сторон, за свой счёт вносит государственную пошлину за регистрацию права.

4.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и нежилых помещений, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи .

#### 4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Зарегистрировать договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию в течение 5 (пяти) дней с момента его подписания и внести свой долевого взнос в финансирование строительства Объекта в размере и в срок, установленный настоящим Договором.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее 7-ми дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёмки нежилых помещений, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время суток.

4.2.3. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, даже после уплаты долевого взноса в полном объёме, согласно пункту 2 ст. 382 ГК РФ, а также без согласия Застройщика, не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта долевого строительства, до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

При этом Застройщик вправе отказать в выдаче согласия на передачу прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, если передача прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, препятствует исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему договору. Выдача Застройщиком согласия на передачу прав и/или обязанностей Дольщика по настоящему договору (замену стороны в настоящем договоре) в любом случае оформляется подписанием трёхстороннего соглашения о замене стороны в договоре, где участвуют Дольщик, лицо, которому передаются права и обязанности по Договору, и Застройщик. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, уплачивая государственную пошлину и неся иные расходы.

4.2.4. Не производить перепланировку, в т. ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка в Объекте долевого строительства без согласования этих действий с Застройщиком, путём подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приёмки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи. При этом, такие соглашения подлежат государственной регистрации в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации Дополнительных соглашений обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт уплачивая государственную пошлину и неся иные расходы.

Дольщику также не рекомендуется производить указанные действия после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Дольщику в регистрации его права собственности на Объекте в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

4.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества

Объекта со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7 настоящего договора.

4.2.6. Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Объекта в своей части (каковая определяется по нормам законодательства РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом, обязательство описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора, добровольно принимается на себя Дольщиком.

4.2.7. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 4(четырёх) месяцев с даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

4.2.8. К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на Объект долевого строительства. В случае, если кадастровый паспорт на Объект долевого строительства будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта не позднее даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

4.2.9. Застройщик настоятельно рекомендует Дольщику, в целях своевременного перевода инженерных систем Объекта долевого строительства в режим надлежащей постоянной эксплуатации, а также в целях обеспечения нормальной постоянной эксплуатации Объекта долевого строительства после его заселения на завершающем этапе строительства Объекта, принять участие в проводимом в заочной форме Учредительном собрании дольщиков по выбору органов управления.

Также в момент приёма Объекта долевого строительства Дольщиком по Акту приёма-передачи Дольщику следует оплатить управляющей компании предоплату за оказание услуг по управлению, эксплуатации и коммунальному обеспечению (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация) объекта долевого строительства за месячный период с целью скорейшего перевода Объекта на коммунальное обслуживание по постоянной схеме снабжения, а также оплатить единовременный взнос на организацию вывоза строительного мусора, образовавшегося при отделке Объектов долевого строительства участниками долевого строительства, а также на мероприятия по обустройству ограждения территории и охране Объекта.

4.2.10. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения Участником договора управления Домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Домом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры Участник компенсирует Застройщику расходы по содержанию Дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Домом, содержанию общего имущества в доме с момента подписания Передаточного акта до заключения Участником договора управления Домом с Управляющей организацией.

Размер причитающихся с Участника платежей для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в стоимость Объекта и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.11. Оплатить Застройщику стоимость Объекта долевого строительства, в порядке предусмотренном Договором.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Предварительная стоимость Объекта долевого строительства состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (Долевого взноса) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп., а так же денежных средств на оплату услуг застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. Общая стоимость формируется исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_<sup>7</sup>

(\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. и проектной общей площади объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

Итоговая общая стоимость Объекта долевого строительства на дату подписания настоящего Договора равна \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.

При определении стоимости Объекта долевого строительства учитывается общая площадь Объекта долевого строительства с входящей в ее состав площадью холодных помещений, без учета понижающих коэффициентов, применяемых к расчету площади холодных помещений.

В случае наличия экономии, возникшей как положительная разница между стоимостью Объекта долевого строительства, фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, определяемой на момент подписания Акта приема-передачи либо оформления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, данная экономия остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства Дома в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению, в том числе, но не ограничиваясь этим, на любые затраты (возмещение ранее понесенных (оплаченных) затрат), не предусмотренные статьей 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

Дольщик вносит стоимость Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. :

Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп выплачиваются Дольщиком Застройщику безналичным платежом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика. Оплата производится после даты прохождения государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, согласно графику ( Приложении № 3).

5.1.1. Днем платежа и днём исполнения обязательства по внесению Долевого взноса, при оплате путем безналичного перевода денежных средств, признаётся день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка, а в случае уплаты денежных средств наличными денежными средствами - день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

Услуги Застройщика оплачиваются единовременным платежом и входят в сумму первого платежа осуществленного Дольщиком.

5.2. Если площадь Объекта долевого строительства, с учетом изменения проектной документации либо по результатам замеров Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» будет изменена, то стоимость и сроки доплаты Дольщиком за излишнюю площадь или возврата Застройщиком излишне уплаченной Дольщиком суммы будет определена по правилам п. 3.3 Договора.

5.3. Причитающаяся Дольщику доля общей площади Объекта в размере площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Объекта.

Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта стоимости из-за изменения площади Объекта долевого строительства по правилам пункта 5.5. настоящего Договора, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

5.4. Если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Объекте долевого строительства дополнительные работы по проекту Дольщика, размер долевого взноса будет подлежать увеличению по такому соглашению на сумму стоимости дополнительных работ. При этом такое соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до исполнения обязательств по договору в полном объеме согласно ст. 12 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по договору в полном объеме Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства, указанные в разделе 2 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 2 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик будет обязан передать Дольщику Объект долевого строительства (т.е. заявить о готовности Объекта долевого строительства к приёмке с указанием времени и места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Объекта долевого строительства) в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Дольщик не приобретает также долю в праве общей собственности на Объект до полнотой



оплаты своего долевого вноса, указанного в пункте 5.1 настоящего договора. В случае частичной оплаты Долящиком долевого вноса к моменту окончания строительства Объекта, Долящик не вправе требовать предоставления ему иных Объектов долевого строительства в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им денежных средств в качестве долевого вноса, либо выдела ему в натуре части какого-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму. В указанном случае, отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого вноса и, соответственно, срока передачи Объекта долевого строительства, либо путём расторжения настоящего Договора.

5.7. В случае, если уплата долевого вноса должна производиться Долящиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на три месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

В случае, если внесение долевого вноса Долящиком должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Долящиком срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более чем на три месяца, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

5.8. В соответствии со ст. 12 ФЗ № 214-ФЗ, обязательства Долящика по Договору будут считаться исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и своевременной приемки Долящиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

При этом Долящик имеет право зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства только при полном исполнении своих обязательств по Договору.

5.9. В случае, если в соответствии с п.п.2.2. Договора Застройщик получит в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию досрочно, Долящик обязуется осуществить оставшиеся платежи в оплату стоимости Объекта долевого строительства досрочно: в сроки, установленные Договором (раздел 2) и Законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (статья 8), для подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При просрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства Застройщик вправе начислить Долящику проценты за пользование чужими денежными средствами на непоплаченный остаток.

5.10. В общую стоимость Объекта долевого строительства не включены расходы Долящика по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Долящика на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Долящика на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты очередной части долевого вноса, а равно доплаты части долевого вноса по смыслу статьи 3.3. настоящего Договора, либо оплаты иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Долящик уплачивает Застройщику неустойку (пени) предусмотренную законодательством РФ, за каждый день просрочки по фактическую дату исполнения Долящиком своих обязательств.

6.2. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Долящику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Долящиком сроков приёма, установленных разделом 2 настоящего Договора.

6.3. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Долящику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Долящиком к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Долевого вноса.

Невыполнение Долящиком требования о доплате долевого вноса, признаётся невнесением Долящиком долевого вноса в полном объёме.

6.4. За нарушение Долящиком пункта 4.2.4 настоящего Договора Застройщик вправе потребовать, а Долящик обязан незамедлительно выполнить такие требования, в том числе, но не ограничиваясь: уплаты штрафа в размере суммы долевого вноса по настоящему Договору, возмещения всех убытков, в частности, расходов на устранение протечек, дополнительных ремонтных работ, то есть устранения требований изложенных в претензиях третьих лиц, вызванных действиями (бездействиями) Долящика.

6.5. Согласно праву, предоставленному пунктом 2 статьи 7 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие: в случае наличия каких-либо недостатков качества в Объекте долевого строительства, Долящик вправе требовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик, вправе принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут, по требованию Дольщика, составить письменный протокол с указанием недостатков и сроками их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков, то немедленно после выполнения Застройщиком соответствующих требований, Дольщик будет обязан подписать Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства в течение 2-х дней, согласно пункту 2.5 настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.

6.6. В случае нарушения Дольщиком срока исполнения обязательства, указанного в пункте 4.2.7 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи соответствующего требования (или иска), начисляемой на общую сумму долевого взноса за каждый день просрочки до момента подачи Дольщиком документов на регистрацию. Так же Застройщик вправе взыскать с Дольщика убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка, указанного в п. 1.2.2. настоящего Договора, на котором будет расположен вновь построенный Объект, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застройщика на участок по причине несвоевременной регистрации всеми дольщиками прав собственности на квартиры в Объекте.

6.7. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Законом РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

6.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Дольщику.

## 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

Дольщик самостоятельно регистрирует настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию в течение 5 (пяти) дней с момента его подписания.

7.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

7.3. Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по Договору) также подлежит государственной регистрации, права или/и обязанности по Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему Договору. До государственной регистрации сделки по замене стороны в настоящем Договоре, Застройщик обязан исполнять настоящий договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

7.4. Стороны имеют право по соглашению, внести изменения в договор, в том числе в части изменения цены Договора, порядка оплаты стоимости доли- Объекта долевого строительства, если посчитают, что такое изменение соответствует интересам обеих Сторон. Изменения в договор вносятся Сторонами путем заключения дополнительного Соглашения, которое подлежит государственной регистрации.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора по основаниям, описанным в пункте 5.7. настоящего договора, при условии соблюдения процедуры одностороннего расторжения договора.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора, Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента доставки корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщику лично.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке,

указанных в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

7.8. При расторжении настоящего договора, Застройщик будет обязан вернуть Дольщику оплаченные им по настоящему договору денежные средства, фактически внесенные Дольщиком в рублях РФ, подтвержденные платежными документами в течение десяти (10) банковских дней со дня расторжения договора, если только более длительные сроки не установлены в Законе РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика, на основании письменного требования Дольщика, либо, в случае заявления Дольщиком письменного требования, направленного в адрес Застройщика, возврат денежных средств производится на банковские реквизиты Дольщика, указанные в таком письменном требовании.

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, либо, если у Застройщика имеется касса, не сообщил о готовности и о дне готовности получения денежных средств наличными, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Дольщик в установленный выше срок не обратился к Застройщику и не подтвердит, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее следующего рабочего дня за днём возврата их на счёт Застройщика.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств Дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

Застройщик не несет ответственность за несвоевременный возврат денежных средств Дольщику, в случае уклонения либо бездействия со стороны Дольщика.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.5 Договора, Застройщик в течение 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты расторжения Договора, возвращает Дольщику внесённые им Застройщику, в счёт оплаты долевого взноса в рублях денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом неустойки, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 % от суммы фактически оплаченных Дольщиком денежных средств в рублях, а также неустоек, начисленных по иным основаниям, если соответствующие требования выдвигались Застройщиком, но не менее суммы эквивалентной 3% от стоимости Объекта долевого строительства.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

7.10. В иных случаях расторжения настоящего договора на основании одностороннего отказа Дольщика от его исполнения, Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 6 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, действия (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы подтверждается письменным свидетельством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой РФ.

8.2. При наступлении указанных в п. 8.1 Договора обстоятельств, Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок,

данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

8.3. По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

8.4. Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.5. В случаях, когда указанные в п. 8.1 Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

## 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие в период действия настоящего Договора, разрешаются Сторонами путём переговоров. Претензионный, досудебный порядок урегулирования споров является обязательным для сторон настоящего договора.

9.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по местонахождению Сторон, указанным в настоящем Договоре.

9.3. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента доставки письменной корреспонденции.

9.4. При не достижении согласия путём переговоров споры разрешаются в судебном порядке, по месту нахождения Объекта долевого строительства.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. В силу статей 13-15 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

10.2. Все описанные в настоящем договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в договоре или в Законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

10.3. Правила выплаты Дольщику денежных средств, описанные в пункте 7.8 настоящего договора, распространяются на случаи выплаты Дольщику каких-либо сумм, не связанных с расторжением настоящего договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при перерасчёте долевого взноса, выплате штрафных санкций и т.п.). Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств местом исполнения такой обязанности, по умолчанию, является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщик не явился за получением денег в кассу Застройщика в указанный в договоре срок (либо, если срок специально не указан, в тридцатидневный срок), или не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Дольщика, указав реквизиты этого счёта, Застройщик вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате в течение 30 дней внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в г. Калининграде, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно.

10.4. Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

10.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и прошли государственную регистрацию. Обязанность по оплате государственной пошлины за изменения и дополнения к Договору возлагается на Дольщика.

10.6. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

10.7. Стороны подтверждают, что все реквизиты в статье 11 (одиннадцать) настоящего договора

являются действительными, что они приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободны в определении любых, не противоречащих законодательству РФ условий соглашения, в правоспособности и дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, и не страдают заболеваниями (в том числе психическим расстройством), препятствующими осознать суть подписываемого соглашения и обстоятельств его заключения, а также не находятся в ином состоянии, когда они не способны понимать значения своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обязательства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне не выгодных для себя условиях.

10.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отpravку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

10.9. Сообщения влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой направлены (далее - адресат) по адресу указанному в настоящем договоре, если иной адрес для доставки письменной корреспонденции не согласован сторонами, с момента доставки данных сообщений указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Моментом доставки корреспонденции, если иное не оговорено в тексте настоящего договора, (письменных сообщений) считается: 1) дата, указанная в уведомлении о вручении письменной корреспонденции, направленной почтой; 2) дата, указанная на копии письменной корреспонденции (на документе, составленном в письменной форме) стороной-адресатом либо ее представителем при вручении документа лично под расписку; 3) дата отказа стороны-адресата от получения письменной корреспонденции, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи; 4) дата, на которую почтовая корреспонденция, направленная по почте заказным письмом с уведомлением по адресу стороны договора, указанному в договоре, не вручено адресату в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи информирует отправителя почтовой корреспонденции; 5) а так же в иных случаях свидетельствующих о неполучении корреспонденции стороной-адресатом в связи с бездействием адресата.

Следовательно, с момента доставки корреспонденции (письменных сообщений) стороне - адресату, по смыслу указанного выше, адресат считается надлежаще уведомленным, с такой даты доставки корреспонденции вступают в силу обстоятельства, которые наступили бы при получении корреспонденции адресатом.

10.10. Стороны гарантируют, что все необходимые разрешения и согласия (в том числе супруги/супруга), предусмотренные действующим законодательством для совершения настоящей сделки, ими получены. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом данное обязательство, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем:

заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией ООО «РЕСПЕКТ», имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

Подписывая настоящий договор, Участники долевого строительства подтверждают, что они ознакомлены Застройщиком с условиями страхования, положениями действующего законодательства, регламентирующего страхование гражданской ответственности застройщика, а также сведениями о страховой организации, которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

Выгодоприобретателями по договору страхования является участники долевого строительства, денежные средства которых привлекались для строительства (создания) объекта долевого строительства. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

10.11. Участок, на котором осуществляется строительство Дома, может быть подвергнут разделу, объединению, перераспределению, выделу, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Дольщика, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома. Настоящим Дольщик дает свое согласие Застройщику на межевание, образование земельного участка (земельных участков) в соответствии с целевым

назначением и видом разрешенного использования. Настоящим Дольщик дает свое согласие Застройщику на возведение в установленном порядке зданий и сооружений на Участке. Застройщик вправе свободно распоряжаться зданиями и сооружениями (их частями), не являющимися Домом, которые расположены на Земельном участке, без каких-либо разрешений Дольщика строительства, в том числе отчуждать путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование, отдавать в залог, обременять правами третьих лиц иным образом, а также производить снос, снятие с кадастрового учета, разделение указанных зданий и сооружений, не входящих в состав Дома.

11. Во всем остальном что не предусмотрено положениями настоящего Договора, стороны руководствуются положениями норм законодательства Российской Федерации.

12. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

К настоящему Договору имеются три Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1;
- Приложение № 2;
- Приложение № 3.

#### АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик: Общество с  
ограниченной ответственностью  
«Балтстройиндустрия плюс».** Адрес:  
238324, Россия, Калининградская обл.,  
Гурьевский район, п. Невское, ул.  
Индустриальная, 1.  
Тел/факс: (4012) 574-027, тел. 597-856  
ИНН 3907029960, КПП 391701001,  
ОГРН 1023901647505 БИК 042748634  
р/с 40702810720130001933 В  
КАЛИНИНГРАДСКОМ ОТДЕЛЕНИИ  
№ 8626 ПАО СБЕРБАНК  
к/счет № 30101810100000000634

**Дольщик:**

**Генеральный директор** \_\_\_\_\_  
**Ким Анатолий Владимирович**

**Описание квартиры № \_\_\_\_\_ (строительный номер)**

Этажность, количество подъездов, квартир – количество этажей 5 шт., в том числе подвал - 1 шт., количество квартир – 80 шт.  
Стены наружные – наружные стены – силикатный блок с последующим наружным утеплением.  
Стены внутренние – оштукатуренные  
Полы – песчано-цементная стяжка  
Окна – металлопластиковые, с установкой подоконной доски и отливов.  
Дверь в квартиру – металлическая.  
Двери межкомнатные – не предусмотрены.  
Перекрытия – железобетонные несущие плиты перекрытия.  
Крыша – скатная.  
Электроснабжение – скрытое без установок розеток и выключателей.  
Газоснабжение – от централизованного источника, устанавливается счетчик, газовые плиты не устанавливаются.  
Водоснабжение – пластиковые трубы, счетчик на холодную воду, без сантехнического оборудования.  
Канализация – стояки прокладываются из полипропиленовых труб, выполняется разводка до мест установки сантехприборов.  
Система отопления, приборы – автономное газовое от импортного настенного газового котла, нагревательные приборы – стальные радиаторы.  
Придомовая территория – благоустроенная. Предусматривает гостевую автостоянку. Детскую игровую площадку, площадку для отдыха взрослых, озеленение прилегающей территории.

**Основные характеристики Дома**

<b>Вид</b>	многоквартирный дом
<b>Назначение</b>	жилое
<b>Этажность</b>	минимальное количество этажей в объекте:5 максимальное количество этажей в объекте:5
<b>Общая площадь (проектная), кв. м</b>	Общая площадь объекта 5535,98 м <sup>2</sup>
<b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий</b>	материал наружных стен и каркаса объекта: каркас –железобетонный рамно-связевый с колоннами, диафрагмами жесткости и безригельными перекрытиями наружные стены – газосиликатные блоки на клеевом растворе материал перекрытий - сборные железобетонные плиты толщиной 160мм
<b>Класс энергоэффективности</b>	Согласно СНиП 2302-2003С (нормальный)
<b>Сейсмостойкость</b>	ГОСТ Р Землетрясения . Шкала сейсмической интенсивности.

**АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Балтстройиндустрия плюс».**

**Дольщик:**

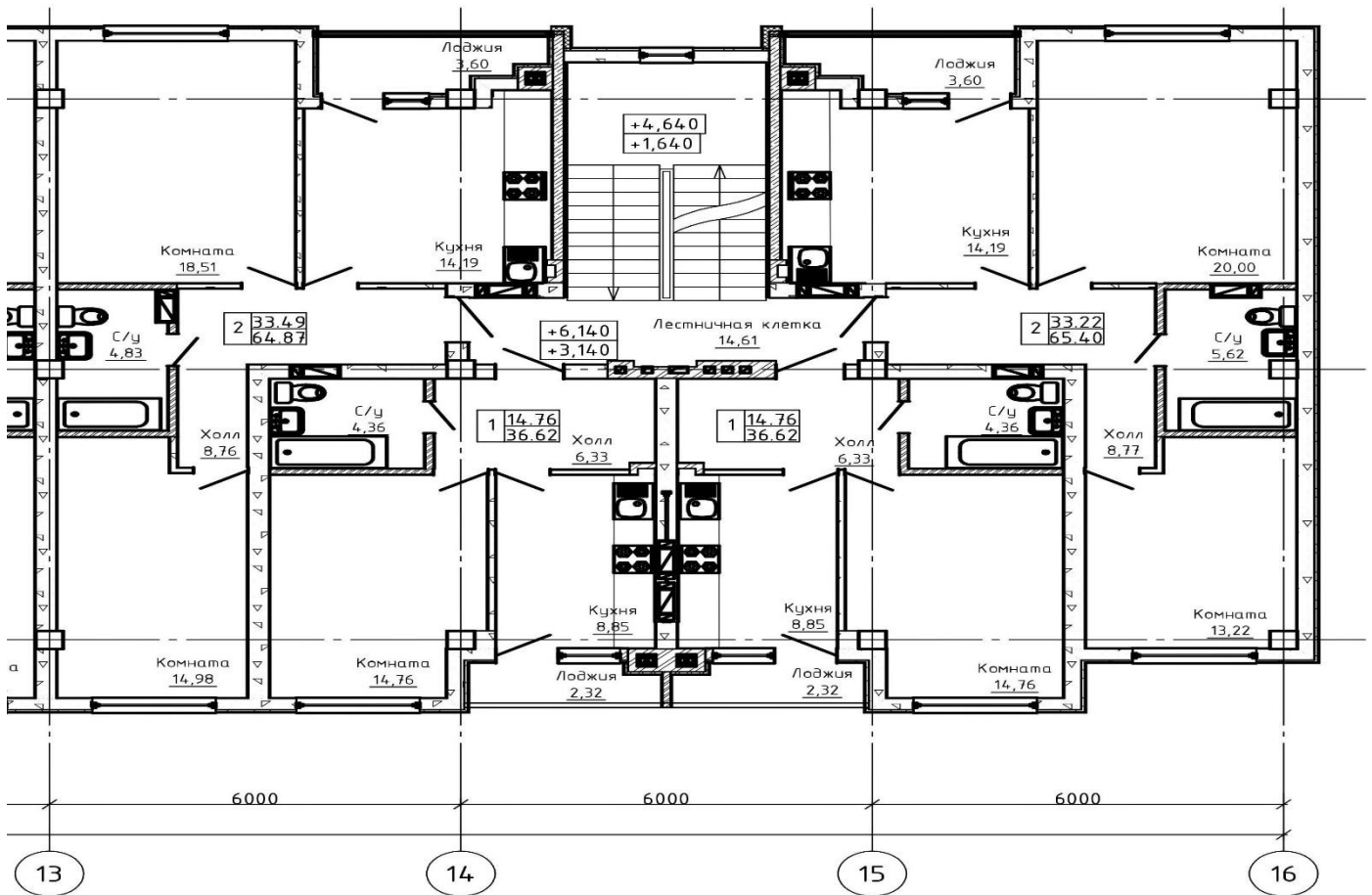
Адрес: 238324, Россия, Калининградская обл.,  
Гурьевский район, п. Невское, ул. Индустриальная,1.  
Тел/факс: (4012) 574-027, тел. 597-856, ИНН  
3907029960, КПП 391701001, ОГРН 1023901647505  
БИК 042748634  
р/с 40702810720130001933 В КАЛИНИНГРАДСКОМ  
ОТДЕЛЕНИИ № 8626 ПАО СБЕРБАНК  
к/счет № 30101810100000000634

**Генеральный директор** \_\_\_\_\_

**Ким Анатолий Владимирович**

План объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме, расположенном по строительному адресу: Калининградская область, город Пионерский, ул. Красная, на котором расположен Объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.

\_\_\_\_\_ этаж, кв. № \_\_\_\_\_ (строительный), подъезд \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Балтстройиндустрия плюс». Адрес: 238324, Россия, Калининградская обл., Гурьевский район, п. Невское, ул. Индустриальная, 1.  
Тел/факс: (4012) 574-027, тел. 597-856  
ИНН 3907029960, КПП 391701001,  
ОГРН 1023901647505 БИК 042748634  
р/с 40702810720130001933 В  
КАЛИНИНГРАДСКОМ ОТДЕЛЕНИИ  
№ 8626 ПАО СБЕРБАНК  
к/счет № 30101810100000000634

**Дольщик:**

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
Ким Анатолий Владимирович



График платежей.

1. Дольщик вносит стоимость Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.:

Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. выплачивается Дольщиком Застройщику в следующем порядке:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. выплачиваются Дольщиком Застройщику безналичным платежом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика. Оплата производится в течении \_\_\_\_\_ дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Балтстройиндустрия плюс».**

Адрес: 238324, Россия, Калининградская обл.,  
Гурьевский район, п. Невское, ул. Индустриальная, 1.  
Тел/факс: (4012) 574-027, тел. 597-856  
ИНН 3907029960, КПП 391701001,  
ОГРН 1023901647505 БИК 042748634  
р/с 40702810720130001933 В КАЛИНИНГРАДСКОМ  
ОТДЕЛЕНИИ № 8626 ПАО СБЕРБАНК  
к/счет № 30101810100000000634

**Дольщик**

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
**Ким Анатолий Владимирович**

\_\_\_\_\_