

Д О Г О В О Р № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Калининград

«___» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилье для Вас», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области 22.05.2007 г. (ОГРН 1073905013148, ИНН 3908039199), адрес (место нахождения) юридического лица: 236008, г. Калининград, ул. Тургенева, д.21, кв. 56, в лице генерального директора Крючко Ольги Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, имеющий паспорт № _____, выданный _____ «__» _____ 20__ г., код подразделения _____, не состоящий(ая) в браке (состоящий(ая) в браке), зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Жилой дом – многоквартирный жилой дом, который будет состоять из квартир и общего имущества собственников таких квартир**, со встроенными административными помещениями, количество этажей 10, общей площадью 8897,63 кв.м., материал наружных стен: газосиликатные блоки утепленные пенополистиролом, материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты, класс энергоэффективности: высокий, сейсмостойкость: 5 (пять) баллов, строящийся с привлечением денежных средств граждан и/или юридических лиц, в том числе Участников долевого строительства, и расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Юрия Гагарина, д. 75, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132605:432, площадью 5883,00 кв. м. Земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании Договора купли-продажи земельного участка № 001441 от 27.02.2015 г., Договора купли-продажи земельного участка № 001442 от 27.02.2015 г., Договора купли-продажи земельного участка № 001587 от 15.10.2015 г., Решения участника Общества с ограниченной ответственностью «Жилье для Вас» от 01.07.2015 г., Решения участника Общества с ограниченной ответственностью «Жилье для Вас» от 26.12.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.12.2016 г. проведена запись регистрации за номером 39-39/001-39/001/067/2016-2109/1.

1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение - квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

1.3. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое,

электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – «общее имущество в многоквартирном доме»). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Жилой дом имеет встроенно-пристроенные нежилые помещения общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества и являются отдельными объектами недвижимости, подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным договорам, либо остаются в собственности Застройщика

1.4. **Проектная площадь Квартиры** - определяется проектом и включает в себя сумму всех площадей помещений и частей квартиры, в том числе, жилых комнат, вспомогательных помещений и холодных помещений (балконы, лоджии, террасы, веранды с учетом понижающих коэффициентов). Площадь квартиры с холодными помещениями – определяется по технической документации на Дом/Квартиру, и включает в себя сумму площадей помещений квартиры, в том числе, жилых комнат, вспомогательных помещений и холодных помещений (балконы, лоджии, террасы с соответствующими понижающими коэффициентами: $K=0,5$ -Лоджия, $K=0,3$ -Балкон, $K=0,3$ -Терраса, $K=1,0$ - Веранда) – далее Площадь квартиры.

Участники долевого строительства осведомлены о том, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма жилых и вспомогательных площадей Объекта долевого строительства, при этом площади балконов государственной регистрации не подлежат.

Участники долевого строительства согласны, что указание в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации права собственности общей площади Объекта долевого строительства без учета в его составе площади балконов не считается уменьшением фактической общей площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, не влечет изменение порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами и возврат денежных средств Участникам долевого строительства за указанные площади. Участники долевого строительства уведомлены и согласны с тем, что в соответствии с настоящим Договором, на основании ч. 1 ст. 5 Закона РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - **Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.**), Участниками долевого строительства оплачивается полная стоимость общей приведенной площади Объекта долевого строительства, рассчитанной в порядке, установленном ст. 5 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2. Юридические основания к заключению договора. Гарантии Застройщика

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Закон РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.);
3. Разрешение на строительство № 39-RU39301000-341-2016 от 09 июня 2016 года, выдано комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»;
4. Проектная декларация о строительстве, опубликована в Интернете на сайте по следующему адресу: **жилъедлявас.рф**.
5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектная декларация размещена на сайте **жилъедлявас.рф**.

2.2. Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий свои:

- 1) учредительные документы;
- 2) лист записи Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающий государственную регистрацию Застройщика;

- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности или (при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета)) за фактический период предпринимательской деятельности либо (при применении Застройщиком упрощенной системы налогообложения) книги учета доходов и расходов Застройщика за указанный в настоящем пункте период;

2.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство № 39-RU39301000-341-2016 от 09 июня 2016 года, выдано комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»;
- 2) заключение экспертизы проектной документации от «01» декабря 2016 г. № 77-2-1-3-0463-16 .
- 3) согласованную надлежащим образом проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.
- 4) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

Застройщик представляет документы, указанные в настоящем пункте, в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий.

2.4. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора, под запретом (арестом) не состоят.

2.5. В соответствии с Законом, Застройщик располагает всеми необходимыми юридическими действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства Жилого дома, заключения и исполнения настоящего Договора.

3. Предмет договора

3.1. Застройщик по настоящему Договору обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный Жилой дом, указанный в п. 1.1. настоящего Договора и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, который предусмотрен настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

3.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение - Квартира, которая имеет следующие характеристики: количество комнат _____, строительный № _____, проектная общая площадь _____ кв.м., расположенная на _____ этаже, в _____ секции в строящемся Жилом доме, а также доля в общем имуществе строящегося Жилого дома (далее Квартира или Объект).

При заключении настоящего Договора стороны согласовывают и подписывают Проектный план Квартиры, в котором, в том числе указывается проектная площадь квартиры, количество, площадь комнат, местоположение Квартиры на этаже (Приложение № 1). Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора и может быть изменено только по дополнительному письменному соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

Указанный в настоящем Договоре адрес строящегося Жилого дома является строительным адресом. По окончании строительства Жилому дому будет присвоен почтовый адрес. Площадь Квартиры по настоящему Договору и её адрес являются проектными и уточняются после технической инвентаризации уполномоченным органом, составляется техническая документация на Дом, о чём указывается в акте приема-передачи.

4. Обязательства и права сторон

- 4.1. Застройщик обязуется:
 - 4.1.1. предоставить в уполномоченный регистрирующий орган документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.
 - 4.1.2. обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по

благоустройству территории на которой расположен Дом, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.1.3. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее **09 июня 2022 года**.

Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **09 декабря 2021 года**. Застройщик вправе построить и ввести в эксплуатацию Жилой дом досрочно.

Застройщик вправе начать передачу объекта долевого строительства досрочно, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

4.1.5. после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии полной оплаты (если иное не предусмотрено соглашением сторон), передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном настоящим Договором и приложениями к нему, по передаточному акту. Застройщик обязан за четырнадцать рабочих дней направить Участнику долевого строительства сообщение о готовности объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче обязаны приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения уведомления.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ).

4.1.6. предоставить пакет документов для оформления права собственности на Квартиру в уполномоченный регистрирующий орган. Право собственности на Квартиру оформляется силами и за счет средств участника долевого строительства и возникает у него с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

4.1.7. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.

4.1.8. совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.1.9. без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства.

4.1.10. после сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с управляющей компанией для обеспечения управления многоквартирным Домом. Участник долевого строительства настоящим уполномочивает Застройщика выбрать Управляющую компанию самостоятельно. Впоследствии, собственники имущества в многоквартирном доме вправе передать управление многоквартирным домом в любую управляющую компанию в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.11. в случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.12. возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

4.1.13. в случае обнаружения дефектов в Квартире, произошедших по вине Застройщика в течение гарантийного срока, устранить их за свой счет, за исключением случаев переделки Квартиры или повреждения ее Участником долевого строительства. Перечень и сроки устранения

дефектов оформляются двухсторонним актом. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, устанавливается пять лет при условии правильной ее эксплуатации и исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры при условии его правильной эксплуатации. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо в следствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства.

4.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) Застройщика в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, КПП 770401001, место нахождения: 125009, город Москва, улица Воздвиженка, дом 10, ПОМ. XV КОМ.1, 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.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства.

4.3.2. внести изменения и дополнения в проект объекта долевого строительства. Вносить изменения и дополнения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП, заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на Жилой дом, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование. Подписывая настоящий Договор, участник долевого строительства выражает свое согласие на внесение изменений в проектно-техническую документацию.

4.4. Участник долевого строительства обязуется:

4.4.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.2. зарегистрировать настоящий Договор в уполномоченном регистрирующем органе в двухнедельный срок со дня подписания настоящего Договора. Нести расходы по: государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему, а также уступке прав требования или перевода долга по договору, государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру, получению технической документации, технического плана и справок БТИ и другим платежам, которые необходимы для регистрации договора.

4.4.3. в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о готовности объекта к передаче принять объект и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к объекту долевого строительства. Прибыть в дату указанную Застройщиком для принятия Квартиры по Акту приема-передачи и всех необходимых документов на нее для регистрации права собственности. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания акта приема – передачи Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом Квартира считается переданной Участнику долевого строительства, и к нему переходит риск ее случайной гибели или повреждения. Кроме того, у Участника долевого строительства возникает обязанность по содержанию Квартиры и оплате всех коммунальных платежей с момента составления одностороннего акта о передаче Квартиры. По своему выбору Застройщик вправе, при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства реализовать объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

4.4.4. предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на Квартиру.

4.4.5. зарегистрировать право собственности на Квартиру в уполномоченном регистрирующем органе в течении 10-ти рабочих дней со дня принятия Квартиры по акту приема-передачи.

4.4.6. нести расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, общего имущества многоквартирного дома, после подписания Сторонами документа о передаче Квартиры в собственность Участника долевого строительства. Заключить прямые договоры со всеми организациями, являющимися поставщиками коммунальных услуг, в том числе на водоснабжение, водоотведение, газификацию, электроснабжение, вывоз ТБО и т.д. в течении 30-ти календарных дней с момента подписания акта приема-передачи. Все коммунальные услуги Участником долевого строительства оплачиваются по прямым договорам со снабжающими организациями.

4.4.7. Оплачивать расходы по водо-, газо-, электроснабжению Квартиры в соответствии с показаниями измерительных приборов (счетчиков) с момента ее принятия по акту приема-передачи.

4.4.8. В случае возникновения, возместить затраты (предоплату) Застройщику по водо-, газо-, энергоснабжению Квартиры до момента передачи сетей водо-, газо-, энергоснабжающим организациям. Сумма затрат определяется на основании показаний измерительных приборов учета (счетчиков) и подлежит оплате единовременным платежом в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.4.9. Нести ответственность за сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования, а также расходы по содержанию Квартиры, включая оплату коммунальных услуг, с момента принятия Квартиры по акту.

4.4.10. Эксплуатировать Квартиру в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Участник долевого строительства вправе:

4.5.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

4.5.2. Уступить права требования по настоящему Договору, после уплаты цены договора или, с письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступить права требования по настоящему Договору возможно с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Уступка прав требования по настоящему Договору с переводом долга оформляется трехсторонним соглашением о переуступке, подписываемым Участником долевого строительства и его правопреемником, где Застройщик делает специальную отметку о своей согласии.

4.5.3. Участник долевого строительства имеет право приступить к выполнению работ в квартире только после передачи ему квартиры по акту приема-передачи.

4.6. Участник долевого строительства является залогодержателем Дома, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности (или на праве аренды на указанный земельный участок) в соответствии со ст. 13 Закона.

4.7. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

4.8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

4.9. Правопреемник(и) уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением соответствующих документов.

4.10. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Объекта долевого строительства (Квартиры) по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра - _____ рублей и общей проектной площади Квартиры - Объекта долевого строительства, указанной в п.

3.2. Договора. Проектная площадь квартиры рассчитывается с учетом коэффициентов, предусмотренных в п. 1.5 настоящего Договора.

5.2. Указанная Цена Объекта включает в себя затраты Застройщика на строительство Дома, а также оплату услуг Застройщика в размере 10 % от Цены Объекта.

5.3. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Оплата по настоящему Договору производится в безналичном порядке, путем перевода на расчетные счета, указанные Сторонами или любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ. Обязательства по уплате Участниками долевого строительства цены настоящего Договора, при оплате в безналичном порядке, будут считаться исполненными в момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену настоящего Договора в следующем порядке: _____

5.5. Участники долевого строительства вправе оплатить Объект долевого строительства досрочно.

5.6. Цена Объекта долевого строительства (Квартиры), указанная в п. 5.1. настоящего Договора, является неизменной, кроме случая изменения площади Квартиры, установленной в результате проведения технической инвентаризации уполномоченным органом; в связи с внесением изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства; в связи с внесением изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон. В иных случаях, стоимость может быть изменена по взаимному согласию сторон, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.7. Стоимость Квартиры уточняется после установления фактической площади Квартиры (с учетом площади холодных помещений).

5.8. Фактическая площадь Квартиры определяется по результатам обмера аттестованным кадастровым инженером и указывается в технической документации на Дом/Квартиру.

5.9. В случае увеличения площади Квартиры Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры по стоимости, установленной в п. 5.1. настоящего Договора. Взаиморасчеты между Сторонами, связанные с увеличением площади Объекта, производятся Сторонами до момента подписания ими Акта приема-передачи Квартиры. Застройщик вправе не передавать Квартиру по акту до момента полного расчета за Квартиру, что не будет считаться задержкой в передаче Квартиры.

5.10. В случае уменьшения площади площади Квартиры больше чем на 3 (три) % от проектной, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне внесённые средства за разницу площадей. Возврат излишних средств, определяется по цене за 1 кв. м., указанной в п. 5.1. Договора и производится на основании акта, подписанного сторонами и письменного заявления Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения Застройщиком такого заявления. Уклонение Участника долевого строительства от проведения взаиморасчетов в связи с изменением площади Квартиры вместе с холодными помещениями не является основанием для не подписания Акта приема-передачи Квартиры. В случае не подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры, в связи с изменением площади Объекта, Застройщик освобождается от ответственности за не своевременную передачу Квартиры.

5.11. После изготовления технической документации на Дом и определения окончательной стоимости Квартиры в соответствии с п.п. 5.5, 5.6 Договора, стороны указывают в акте приема-передачи окончательные параметры Квартиры:

- действительный номер и адрес Дома;
- действительный номер Квартиры;
- фактическую площадь Квартиры с холодными помещениями (с указанием жилой, вспомогательной площадей и площади холодных помещений);
- окончательную стоимость Квартиры.

5.12. В предусмотренных законодательством случаях, составляется дополнительное соглашение к договору, которое подлежит государственной регистрации.

5.13. Внесение взносов за Квартиру по настоящему Договору производится Участником долевого строительства на расчётный счёт Застройщика в сроки и в порядке, определённые ст. 5.4. Договора (комиссионный сбор за банковские услуги по переводу денежных средств в сумму оплаты по Договору не входит и относится на счёт Участника долевого строительства)

5.13. Возможно внесение взносов за Участника долевого строительства по настоящему

Договору третьими лицами.

5.14. 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.

5.15. В цену Договора не включены расходы Участников долевого строительства, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, оплатой услуг Кадастрового инженера по оформлению технического плана и кадастрового паспорта Объекта долевого участия, а также расходы за услуги и работы по управлению и эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта недвижимости, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывозу твердых бытовых отходов, уборки Объекта недвижимости и придомовой территории, расходы по охране Объекта недвижимости и другие необходимые расходы, возникшие у Участников долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи от Застройщика.

6. Срок действия, изменение и расторжение Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: уплаты Участником долевого строительства денежных средств, предусмотренных настоящим Договором в полном объеме и передачи Застройщиком объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать у Дольщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. Просрочка внесения единовременного платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом. Нарушение срока внесения платежей, предусмотренных графиком более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом. При прекращении Договора по основаниям, указанным в настоящем пункте, денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Дольщику в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня расторжения Договора на расчетный счет Участника долевого строительства, за исключением затрат, связанных с выполнением Застройщиком своих функций в размере 5% от суммы внесенных средств. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке со дня направления другой стороне уведомления об отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом, либо с отметкой о вручении другой стороне. При прекращении Договора по основаниям, указанным в настоящем пункте, Дольщик отказывается от права требования на объект долевого строительства.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

7.3. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон.

7.4. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах: 1 экз. – для Застройщика, 1 экз. – для

Участников долевого строительства, 1 экз. – для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7.6. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение 3 (трех) дней об изменении своего местонахождения / места жительства, юридического адреса / адреса регистрации по месту жительства, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Сторона, не выполнившая требования данного пункта, принимает на себя все негативные последствия нарушения данного обязательства (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении своего местонахождения / места жительства требования, уведомления и иные сообщения направляются другой Стороной по последнему известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).

7.7. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Споры, возникающие в связи с исполнением, изменением и расторжением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров путем переговоров они рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данный пункт не должен трактоваться как установление Сторонами претензионного порядка разрешения споров по настоящему Договору.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

<p>ООО «Жилье для Вас» Юридический адрес: 236008, г. Калининград, ул. Тургенева, д. 21, кв. 56 Почтовый адрес: 236008, г. Калининград, ул. Тургенева, д. 21А. р/счет: 40702810575000075425 Филиал «Европейский» ПАО «Банк «Санкт- Петербург» к/с № 30101810927480000877 БИК 042748877 ИНН 3908039199, КПП 390601001 Тел /факс: 313-105, 313-107</p>	
--	--

Генеральный директор ООО «Жилье для Вас»

_____ О.А. Крючко

_____ / _____ /

**Техническое описание объекта строительства после завершения
строительства и ввода в эксплуатацию**

1. Конструктивная схема – монолитный железобетонный каркас.
2. Фундамент – монолитный железобетонный на свайном основании.
3. Наружные стены – из газосиликатных блоков, с утеплением снаружи пенополистеролом.
4. Наружная отделка стен – декоративная штукатурка.
5. Стены внутренние, перегородки – из газосиликатного блока, кирпича.
6. Перекрытия – монолитные железобетонные плиты
7. Стены в квартирах - отштукатурены.
8. Полы в квартирах – цементная стяжка.
9. Дом оборудован лифтами.
10. Система водоснабжения с установкой приборов учета потребления воды, без оконечных сантехнических приборов.
11. Система отопления индивидуальная от двухконтурного газового котла, радиаторы.
12. Входная дверь – металлическая.
13. Окна, балконные двери – из ПВХ.

Подписи сторон:

Застройщик:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Участник долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О.)

СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных

Я,

_____,
паспорт серии _____, номер _____, выданный _____

_____ года, проживающий (-ая) по адресу:

_____ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152 «О персональных данных» даю согласие **ООО «Жилье для Вас»**, расположенному по адресу: _____ на обработку моих персональных данных, а именно:

дата рождения _____ ;
место рождения _____ ;
гражданство _____ ;
номер телефон _____ ;
СНИЛС _____ .

1. Обработка персональных данных осуществляется исключительно в целях обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов, сохранности имущества, контроля количества и качества выполняемой работы.

2. С вышеуказанными персональными данными могут быть совершены следующие действия: обработка (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, уничтожение персональных данных, передача вышеуказанных данных по письменному запросу иных организаций, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Персональные данные могут подлежать автоматизированной обработке, а также могут обрабатываться без использования средств автоматизации.

Согласие вступает в силу со дня его подписания и действует в течение всего срока действия договора. Согласие может быть отозвано в любое время на основании моего письменного заявления.

«___» _____ 20_____

подпись

расшифровка подписи