

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве комплекса многоквартирных жилых домов, расположенных по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Ростовская

г. Калининград

« _____ » 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Европейский дом», в лице генерального директора **Агаевой Марьям Магомедовны**, действующего на основании Устава (ОГРН 1043902837670), именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", а также **гражданин РФ (ФИО, паспортные данные)**, именуемый в дальнейшем "**Дольщик**", совместно именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор, далее именуемый "**Договор**" о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1.1. Дом – многоквартирный жилой дом с подземной парковкой, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Ростовская, д. 4 и д. 6, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:121337:476, площадью 17003,00 кв. м. Земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании Договора купли-продажи недвижимости № 882 от 15.12.2008 г.; Решения участника Общества с ограниченной ответственностью «Европейский дом» от 01.11.2016 г.; Договора купли-продажи земельного участка № 001539 от 16.07.2015 г.; Договора купли-продажи земельного участка от 27.02.2015 г.; Акта приема-передачи недвижимости № 882 от 15.01.2009 г.; Договора купли-продажи от 24.12.2012 г., дата регистрации: 11.01.2013 г., номер регистрации: 39-39-01/468/2012-378; Постановления № 1158 от 10.08.2016 г, орган выдачи: Администрация городского округа «Город Калининград»; Заявления от 27.01.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.11.2016 г. произведена запись регистрации за номером 39-39/001-39/001/056/2016-2259/1, строительство которого осуществляется в соответствии с утверждённым генпланом и рабочей документацией.

1.1.2. Машинместо – объект долевого строительства, доля Дома (нежилое помещение), которое имеет следующие характеристики: строительный № __ (____), проектной площадью - ____ (____) кв.м., которое будет находиться в подземной автостоянке к Дому № 2 и № 4 по ГП, в осях _____, и которое по завершении строительства и вводе Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Дольщику.

***Проектная площадь** - определяется проектом и включает в себя сумму площадей Машинместа.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью «Европейский дом», сокращённо – ООО «Европейский дом», осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.4. Дольщик – физическое лицо, осуществляющее по настоящему договору финансирование строительства Машинместа за счёт собственных средств.

2. Юридические основания к заключению договора.

2.1. При заключении настоящего договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;
- Выпиской из ЕГРП, о чем в Едином государственном реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.11.2016 г. произведена запись регистрации за номером 39-39/001-39/001/056/2016-2259/1. на земельный участок с кадастровым номером 39:15:121337:476, площадью 17003,00 кв. м.;
- Разрешением на строительство № 39-RU39301000-344-2016 от 09 декабря 2016 г., выданным комитетом архитектуры и строительства Администрации городского округа «Город Калининград»;
- Проектной декларацией о строительстве, опубликованной в Интернете на сайте по следующему адресу: евродом39.рф.

2.2. Застройщик гарантирует Дольщикам, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, иные документы и/или договоры от соответствующих и

Застройщик

Дольщик

уполномоченных на их предоставление и подписание государственных органов и организаций Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства доли Дома в объёме Машиноместа, указанной в п. 1.1.2. Договора, и принятие Машиноместа по окончании строительства Дома в собственность от Застройщика по акту приёма-передачи, а другая сторона – Застройщик – обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после ввода его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства – Машиноместо в этом Доме – Дольщику по акту приёма-передачи.

3.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Дома в полном объёме, согласно проекту, включая все работы, предусмотренные документами на строительство, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке, сдать его в эксплуатацию не позднее «09» июня 2019 года и передать по акту Дольщику долю Дома – Машиноместо в состоянии, согласно стандарту постройки (Приложение № 1 к настоящему договору) не позднее «09» августа 2019 года. Возможна досрочная передача Машиноместа.

3.3. Площадь Машиноместа по настоящему Договору и её адрес являются проектными и уточняются после составления технической документации на Дом, о чём указывается в акте приема-передачи.

3.4. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Дольщику переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома.

4. Цена договора и порядок расчётов.

4.1. Стороны договорились, что стоимость строительства Машиноместа на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей (далее «Цена Договора»).

4.2. Указанная Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Дома, а также оплату услуг Застройщика в размере 20 % от Цены Договора.

4.3. Внесение взносов производится в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей вносится Дольщиком в течение 5-ти рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области;

4.4. Стоимость Машиноместа является неизменной.

4.5. Фактическая площадь Машиноместа определяется по результатам обмера уполномоченным органом и указывается в экспликации технической документации на Дом.

4.6. После изготовления технической документации на Дом стороны указывают в акте приема-передачи окончательные параметры Машиноместа:

- нормализованный номер и адрес Дома;
- нормализованный номер Машиноместа;
- площадь Машиноместа.

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

4.7. Внесение взносов за Машиноместо по настоящему Договору производится Дольщиком на расчётный счёт Застройщика в сроки и в порядке, определённые ст. 4 Договора (комиссионный сбор за банковские услуги по переводу денежных средств в сумму оплаты по Договору не входит и относится на счёт Дольщика)

4.8. Возможно внесение взносов за Дольщика по настоящему договору третьими лицами.

4.9. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с условиями по настоящему Договору, в распоряжении Застройщика останутся излишние или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения.

4.10. В случае, если Застройщик получит разрешение на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п. 3.2. настоящего договора, а графиком платежей, предусмотренным п. 4.3. настоящего договора будут предусмотрены сроки платежей Дольщиков позднее даты получения

указанного разрешения, Дольщики обязаны уплатить оставшуюся цену договора в 30-дневный срок с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления.

5. Права и обязанности сторон.

5.1 Дольщик обязуется:

5.1.1. В соответствии с ФЗ-214 от 30.12.2004 г. совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Договор будет считаться заключенным с момента такой регистрации.

5.1.2. Произвести своевременное перечисление взносов за долевое участие в строительстве Машиноместа, указанной в п. 1.1.2., 3.1. на условиях, определённых в ст. 4 Договора.

5.1.3. В течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства осмотреть передаваемое Машиноместо на предмет соответствия ее требованиям Договора и качества, принять в соответствии с законодательством по Акту приёма-передачи Машиноместо.

5.1.4. Немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, препятствующих исполнению своих обязательств по финансированию строительства.

5.1.5. После подписания акта приёма-передачи Машиноместа до приёмки Дома управляющей компанией оплачивать все коммунальные платежи по счетам, выставленным Застройщиком, независимо от использования Машиноместа, по тарифам, выставляемым Застройщику поставщиками соответствующих услуг.

5.1.6. Обеспечить сохранность Машиноместа, а также мест общего пользования после приёмки её по акту и нести риск случайной гибели или повреждения Машиноместа.

5.1.7. Участвовать в собраниях Дольщиков, в том числе по выбору управляющей компании, с подписанием соответствующих протоколов.

5.1.8. После передачи Дома управляющей компании заключить в течение 10 дней с ней договор на обслуживание и коммунальные услуги.

5.1.9. Эксплуатировать объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ. Осуществлять после получения Машиноместа в собственность за свой счёт его эксплуатацию и ремонт с соблюдением норм, правил и на условиях, определённых для домов жилищного фонда, а также соразмерно с занимаемой площадью, участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом мест общего пользования, в том числе капитальным ремонтом всего дома.

5.1.10. В месячный срок с момента подписания сторонами акта приема-передачи, за свой счет зарегистрировать право собственности на Машиноместо в установленном действующим законодательством РФ порядке с предоставлением Застройщику копии выписки из ЕГРП. При этом изготовление технической документации, кадастрового паспорта на Машиноместо Дольщик делает самостоятельно и за свой счет.

5.1.11. Дополнительные работы, не указанные в Приложении №1 к настоящему Договору могут выполняться до замеров Дома. Такие дополнительные работы должны быть согласованы в письменной форме с Застройщиком и оформлены дополнительными соглашениями к Договору.

5.1.12. Не производить до передачи Машиноместа по акту приёма-передачи перепланировку и переоборудование инженерных систем в ней без согласования с Застройщиком.

5.1.13. Сообщить Застройщику об изменении своего адреса, реквизитов документов, удостоверяющих личность в письменном виде.

5.1.14. Дольщики имеют право получать информацию о ходе строительства.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. За счёт собственных средств, средств Дольщика и других привлечённых средств обеспечить строительство Дома, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией, в установленный настоящим Договором срок и сдать его в эксплуатацию.

5.2.2. До момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик вправе самостоятельно вносить изменения в проект в соответствии с принятыми органами власти решениями и постановлениями, в связи с чем характеристики Дома могут быть изменены, о чём Дольщики извещаются дополнительно.

5.2.3. Застройщик использует денежные средства, внесённые Дольщиком по настоящему Договору, исключительно для строительства Дома, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией и техническими условиями, выданными уполномоченными организациями.

Застройщик

Дольщик

5.2.4. После ввода Дома в эксплуатацию (подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) направить Дольщику письменное извещение по адресу, указанному в Договоре, или адресу, указанному согласно п. 5.1.13., для приёма им по акту приёма-передачи Машиноместа в сроки, предусмотренные законодательством.

5.2.5. После подписания сторонами акта приёма-передачи Машиноместа и внесения всех взносов согласно ст. 4. Договора, передать Дольщику комплект документов, необходимый для регистрации права собственности Дольщика на Машиноместо.

5.2.6. Застройщик обязан передать Машиноместо Дольщику не позднее срока, предусмотренного п. 3.2. настоящего Договора.

5.2.7. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщикам соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

5.2.8. Застройщик гарантирует после ввода Дома в эксплуатацию предоставить в Управление Федеральной регистрационной службы по Калининградской области пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Дольщиков.

5.2.9. До момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик в праве самостоятельно вносить изменения в проект по изменению планировки жилых и нежилых помещений, объединения жилых и нежилых помещений в соответствии с заявлениями Дольщиков. Данные изменения не должны противоречить нормативным требованиям.

6. Гарантийный срок.

6.1. Качество Машиноместа должно соответствовать условиям Договора и Приложению № 1, являющегося неотъемлемой частью Договора.

6.2. Гарантийный срок для Машиноместа составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию.

6.3. В течение гарантийного срока в случае обнаружения дефектов Застройщик устраняет их за свой счёт, за исключением случаев переделок Машиноместа или повреждения его владельцами. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двусторонним соглашением.

6.4. Застройщик не несёт ответственности за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Дома или его части, нарушения требований по эксплуатации, а также ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами.

7. Ответственность сторон.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, виновная сторона несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п. 1.1.1. договора, на котором осуществляется строительство Дома, а также строящийся Дом. С заключением настоящего договора Дольщик даёт безусловное согласие Застройщику на передачу в залог указанных объектов в соответствии с п. 7 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ Дольщик, а в случае оплаты Цены договора за счёт заёмных средств Банк, как залогодержатель земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, даёт свое безусловное согласие Застройщику на раздел, выдел, объединение, перераспределение данного земельного участка, в связи с вводом в эксплуатацию многоквартирных жилых домов отдельных этапов строительства, а также на осуществление Застройщиком строительства иных многоквартирных домов на данном участке.

7.3. Дольщик несёт ответственность за нанесение материального ущерба Дому, собственности других Дольщиков, а также собственности Застройщика, возникшего при производстве отделки своей Машиноместа или при ее самовольной перепланировке.

7.4. В случае задержки Дольщиком приёма Машиноместа на срок свыше 7 дней с момента получения уведомления от Застройщика и на срок свыше 10 дней со дня, определённого сторонами для приёма Машиноместа, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Машиноместа. При этом случае риск случайной гибели Машиноместа и установленного в ней оборудования переходит к Дольщику.

Застройщик

Дольщик

7.5. Возврат Дольщику внесённых им денежных средств при расторжении Договора производится в рублях в той же сумме, которую вносил Дольщик, в течение 90 дней с момента расторжения Договора.

8. Уступка прав требований по Договору

8.1. До полного исполнения Дольщиком своих обязательств по внесению взносов, установленных Договором, он не вправе уступать свои права требования к Застройщику, оставаясь участником Договора в качестве должника. Права требования могут быть переданы другому лицу лишь одновременно с переводом на это лицо долга - обязанности по внесению взносов. Такая замена стороны в договоре возможна лишь с согласия Застройщика, поскольку перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК РФ).

9. Срок действия договора. Досрочное расторжение.

9.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору в полном объёме.

9.2. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим Договором.

9.3. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома в эксплуатацию и полного расчёта между сторонами, подписанием сторонами акта приёма-передачи.

9.4. В случае неисполнения Дольщиками принятых на себя обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе требовать расторжения Договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в случае если Дольщиками:

- при единовременном внесении всей суммы – допущена просрочка внесения взноса в течение более чем два месяца.
- при периодических взносах – систематически нарушаются сроки внесения взносов, то есть допущено нарушение срока внесения взноса более чем 3 раза в течение 12 месяцев, или просрочка внесения взноса в течение более чем два месяца.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Дольщиком в судебном порядке по следующим основаниям:

- неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Машиноместа в срок, превышающий установленный п. 3.2., более, чем на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Машиноместа.

10. Обстоятельства непреодолимой силы.

10.1. При наступлении обстоятельств невозможности полного или частичного исполнения любой из сторон обязательств по настоящему договору, а именно: стихийного бедствия, существенных изменений законодательства РФ, издания актов местными органами власти, военных операций любого характера, - срок исполнения сдвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

10.2. При наступлении или прекращении, указанных в п. 10.1 обстоятельств, сторона по настоящему договору должна немедленно известить другую сторону в письменном виде.

10.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет увеличение срока исполнения договора на период их действия.

11. Дополнительные условия

11.1. У Дольщика при возникновении права собственности на Машиноместо одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, указанном в п. 1.1.1. настоящего Договора, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Машиноместо.

11.2. Государственная регистрация возникновения права собственности на Машиноместо одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон может обратиться в суд.

11.4. Вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, будут решаться сторонами в соответствии с действующим законодательством о долевом участии в строительстве.

11.5. Условия настоящего договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению.

11.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

11.8. К договору прилагаются приложения, которые являются неотъемлемой его частью:

Приложение № 1 – «Стандарт постройки»;

Приложение № 2 - «План Машинместа»

Застройщик:

Дольщик:

<p>ООО «Европейский дом» Юр. адрес: 238300, Калининградская обл., г. Гурьевск, ул. Гранитная, 12 Почтовый адрес: 236008, г. Калининград, ул. Тургенева 21 А ИНН 3906126569, КПП 391701001 ОГРН 1043902837670 р/с 40702810600000071048 филиал «ЕВРОПЕЙСКИЙ» ПАО «Банк «Санкт- Петербург» к/с 30101810927480000877 БИК 042748705 Тел /факс: 313-105, 313-107 БИК 042748877</p>	<p>ФИО, паспортные данные</p>
---	---

Генеральный директор ООО «Европейский дом»

_____ М.М. Агаева

_____ / _____ /

Приложение № 1

к договору участия в долевом
строительстве комплекса многоквартирных
жилых домов, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Калининградская обл.,
г. о. «Город Калининград»,
г. Калининград, ул. Ростовская, д. 4 -6
№ ____ от _____ 201_ г.

Стандарт постройки

машиноместа в подземной автостоянке, расположенной по строительному адресу:
Российская Федерация, Калининградская обл., г. о. «Город Калининград»,
г. Калининград, ул. Ростовская.

1. Конструкция здания – железобетонный каркас.
2. Наружные стены – монолитные железобетонные.
3. Перекрытия – монолитные железобетонные
4. Полы – бетонные
5. Электроснабжение – разводка согласно проекту.

Застройщик:**Дольщик:**

Генеральный директор ООО «Европейский дом»

_____ М.М. Агаева

_____ / _____ /

Застройщик

Дольщик