

**ДОГОВОР № Б.К-20-XX**

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_ по адресу: РФ,  
Калининградская область, г. Балтийск, ул. Киркенесская, 20.

РФ, г. Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**ООО «МОРЕ»** (ОГРН 1163926065973), далее - **«Застройщик»**, в лице генерального директора Шпакова Артёма Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны,

\_\_\_\_\_  
далее - **«Участник долевого строительства»** или **«Дольщик»**, с другой стороны,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 30.12.2004г., № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон 214-ФЗ),

заключили настоящий договор (далее **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **«Многоквартирный жилой дом, местоположение: РФ, Калининградская область, город Балтийск, улица Киркенесская, дом 20 (далее – Многоквартирный дом или объект капитального строительства, ОКС), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:14:010513:74 (далее – Земельный участок), площадь 2403 кв.м., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию ОКС, передать Участнику долевого строительства Объект(ы) долевого строительства (далее – ОДС), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект(ы) долевого строительства, - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию ОКС.**

ОДС представляет собой \_\_\_\_ -комнатную квартиру имеющей строительный (условный) номер \_\_\_\_, на \_\_\_\_ этаже, общей (приведенной) площадью \_\_\_\_,\_\_ кв.м.

В состав квартиры входят: комната - \_\_\_\_,\_\_ кв. м, кухня - \_\_\_\_,\_\_ кв. м., прихожая - \_\_\_\_,\_\_ кв. м., ванная - \_\_\_\_,\_\_ кв.м., туалет - \_\_\_\_,\_\_ кв.м., лоджия - \_\_\_\_,\_\_ кв.м., балкон (терраса) - \_\_\_\_,\_\_ кв.м.

Общая площадь ОДС (по договору) соответствует проектной документации и определяется как сумма площадей его помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами (Приказ Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»): **для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0.**

Вид и назначение строящегося объекта – **многоквартирный жилой дом.**

Этажность – **3.**

Площадь многоквартирного дома – **2300,8 кв.м.**

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий – **бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки); монолитные железобетонные по металлическим балкам, сборные железобетонные, монолитные железобетонные.**

Класс энергоэффективности – **С.**

Класс сейсмостойкости – **6.**

Цена договора (график платежей) приведены в **Приложении № 1**, планировка и расположение ОДС в многоквартирном доме приведены в **Приложении № 2** к Договору.

Застройщик передает Участнику Объекты долевого строительства в техническом состоянии, определяемом **Приложением № 3** к настоящему договору.

**1.2.** Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании Разрешения на строительство № 39-RU39513101-44-2016 от 27 сентября 2016 года, выдано администрацией муниципального образования городское поселение «Город Балтийск», Приказа Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Правительства Калининградской области Российской Федерации № 103 от 03.07.2017 года, уведомление о замене застройщика № 5861 от 06.07.2017 года. Застройщик владеет земельным участком на праве собственности (документ-основание: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.10.2017 года, запись о государственной регистрации права собственности: 39:14:010513:74-39/002/2017-8 от 19.10.2017 года).

**1.3.** Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома: «01» июля 2018 г. (в соответствии с Проектной декларацией).

**1.4.** После окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства ОДС по акту приема-передачи в течение **2 (двух) месяцев** с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, сроки передачи ОДС, составляющих Многоквартирный дом, едины для всех участников долевого строительства.

**1.5.** Привлечение средств Участника долевого строительства производится в соответствии с проектной декларацией опубликованной по адресу: <http://море39.рф> в сети Интернет от «**23**» **октября 2017 года**, далее – Проектная декларация.

**1.6.** Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору является – залог прав собственности на Земельный участок (к/н 39:14:010513:74) и Нежилое здание (к/н 39:14:010506:33).

## **2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи ОДС.**

### **2.1. Застройщик:**

**2.1.1.** Обеспечивает соблюдение требований к размеру собственных денежных средств, нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленные Правительством РФ, а также обеспечить соблюдение сроков предоставления отчетности и выполнение иных обязательств, установленных Законом об участии в долевом строительстве и иными нормативными актами РФ.

**2.1.2.** Обеспечивает строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома, принимает на себя обязательства заключения договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

**2.1.3.** Ведет оформление всей документации на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**2.1.4.** При необходимости вносит изменения в Проектную документацию в одностороннем порядке. Настоящим, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на корректировку и внесение изменений в проект строительства многоквартирного дома в одностороннем порядке, если такие изменения не меняют фактические характеристики ОДС, о чем стороны подпишут и зарегистрируют дополнительное соглашение (при необходимости).

**2.1.5.** Ведет бухгалтерский учет по строительству, привлечению инвестиций и реализации Объектов долевого строительства, составляющих ОКС, контролирует соответствие фактических затрат сметам, предоставляет информацию уполномоченным органам в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, а также направляет денежные средства, полученные по Договору, исключительно для строительства Многоквартирного дома.

**2.1.6.** Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ и Объектов долевого строительства согласно СНиП.

**2.1.7.** Направляет в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения Многоквартирного дома все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, -

не позднее 10-ти (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов. У Участника долевого строительства, при возникновении права собственности на ОДС, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на ОДС.

## **2.2. Участник долевого строительства:**

**2.2.1.** Уплачивает цену Договора в размере и в порядке, указанном в статье 3 Договора.

**2.2.2.** Вправе получать информацию о ходе строительства ОКС и объеме выполнения работ, а также высказывать свои замечания и предложения по поводу строительства, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную и производственную деятельность Застройщика.

**2.2.3.** Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору, иное распоряжение правом требования допускается после государственной регистрации Договора, уплаты Участником долевого строительства цены соответствующего ОДС, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, права на который уступаются, до подписания сторонами акта приема-передачи ОДС, - в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Законом об участии в долевом строительстве, а равно предварительного письменного уведомления Застройщика об уступке прав и последующего направления ему копии договора уступки прав.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору, - в отношении соответствующего ОДС.

## **2.3. Передача Объектов долевого строительства:**

**2.3.1.** Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию ОКС - в течение 10-ти дней с момента его получения. В течение 10-ти дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о получении разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 1.4 Договора, Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства обязан принять по акту приема-передачи Объекты долевого строительства.

**2.3.2.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности ОДС к передаче, обязан приступить к его принятию в разумный срок.

**2.3.3.** С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи ОДС Застройщик (если не установлено иное) несет все расходы по коммунальному обслуживанию и содержанию ОДС и Многоквартирного дома.

**2.3.4.** В том случае, если строительство (создание) ОКС не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.3 Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (месяца) до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком ОДС Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Законом 214-ФЗ.

**2.3.5.** Дольщик, его правопреемники и приобретатели прав, при уступке прав по Договору, вправе обратиться в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на ОДС, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его правопреемниками (приобретателями прав) акта приема-передачи ОДС.

## **3. Цена договора, порядок ее уплаты, залог.**

**3.1.** Цена настоящего договора согласована Сторонами и определена в Приложении № 1 (Цена Договора, график платежей).

Указанная цена Договора включает в себя затраты на строительство ОДС и расходы на оплату услуг Застройщика.

В затраты на строительство ОДС включаются расходы на оплату материалов, работ генерального подрядчика и иных подрядчиков, оплату маркетинговых исследований, рекламу многоквартирного дома в целях привлечения дополнительных денежных средств, оплату услуг третьих лиц по организации строительства многоквартирного дома, авторскому, техническому надзору, прочих услуг третьих лиц и иных расходов (например, разработку проектной документации), непосредственно связанных с созданием и реализацией ОДС. За счет денежных средств Дольщиков, Застройщик вправе погашать займы и кредиты, полученные от третьих лиц на строительство многоквартирного дома, а также проценты по ним. Сэкономленные денежные средства являются вознаграждением Застройщика. Денежные средства, уплаченные Дольщиком по Договору, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

**3.2.** Под услугами Застройщика понимаются в частности, но не ограничиваясь:

- управленческие расходы Застройщика;
- страхование рисков строительно-монтажных работ;
- коммерческие расходы Застройщика, в том числе расходы на оплату услуг третьих лиц по привлечению Участников долевого строительства, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и строительством ОКС;
- расходы, связанные с погашением привлеченных заемных и кредитных средств, расходов направленных на реализацию ОДС или этапа строительства, а также процентов по ним;
- иные расходы Застройщика связанные с передачей ОДС, передачей общего имущества управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям.

**3.3.** Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных ниже.

По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.3.1. изменение площади ОДС по результатам обмеров помещений ОДС на условиях п.3.4. Договора;

3.3.2. внесения изменений в состав ОДС по согласию Сторон.

**3.4.** В связи с тем, что площадь ОДС является примерной и нуждается в уточнении по окончании строительства (многоквартирного дома), между сторонами достигнуто соглашение по которому следует, что если по результатам обмеров помещений ОДС площадь (ОДС) изменится (уменьшится либо увеличится) Застройщик возвращает Дольщику излишне уплаченные денежные средства либо Дольщик производит оплату выявленной разницы.

Стоимость указанной разницы выражаемой в квадратных метрах определяется по цене 1 квадратного метра (ОДС) установленной на момент заключения Договора.

Доплата либо возврат денежных средств в соответствии с настоящим пунктом договора производится в течение 30 (тридцати) дней, но в любом случае не позднее подписания акта приема-передачи.

**3.5.** Расходы, возникающие при государственной регистрации ОДС, технической инвентаризации последнего, постановке на кадастровый учет оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

#### **4. Ответственность сторон.**

**4.1.** Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по Договору в соответствии с условиями Договора и законодательства РФ.

**4.2.** В случае просрочки Дольщиком приёма ОДС по Акту приёма-передачи согласно п.п. 1.4 Договора сроком более чем на 10 (десять) календарных дней, Дольщик обязан уплатить пени в размере 0,3 % от цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная с 11-го дня просрочки обязательства (принять ОДС).

**4.3.** При расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, последний вправе получить денежные средства (п. 3.1 Договора) путем перечисления в безналичном порядке на указанный им расчетный счет не позднее 10 рабочих дней после надлежащего оформления расторжения настоящего договора и оформления аналогичного договора на ОДС с другим Участником долевого строительства. При возврате денежных средств

«Застройщик» вправе удержать до 15 % от цены Договора в качестве компенсации убытков, связанных с расторжением Договора.

**4.4.** Участник долевого строительства не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц без письменного разрешения на то Застройщика производить перепланировку и/или переустройство (в том числе реконструкцию) ОДС, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, газового оборудования, схемы электрической разводки.

В случае нарушения указанного требования, Долящик обязан своими силами и за свой счет в течение 30 (тридцати) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть ОДС в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 3% процента от цены, указанной в п. 3.1 настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести ОДС в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением ОДС в первоначальное состояние.

**4.5.** Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по Договору в период действия непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть в момент заключения Договора и предотвратить имеющимися средствами.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся революции, войны, забастовки, массовые волнения, природные явления (удар молнии, землетрясения, наводнения, неблагоприятные погодные условия, не позволяющие выполнять строительные и иные работы в соответствии с требованиями СНиП), акты, принимаемые органами власти.

Срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

При наступлении или прекращении названных обстоятельств, стороны Договора должны известить друг друга в письменной форме в разумный срок со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы, но не позднее одного месяца.

## **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора.**

**5.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения ОКС.

**5.2.** Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.

**5.3.** Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения ОКС.

**5.4.** Стороны обязуются отвечать на требования другой стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее 10-ти рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой стороны.

## **6. Иные условия Договора.**

**6.1.** Гарантийный срок ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого ОДС составляет три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче ОДС.

Риск случайной гибели или случайного повреждения ОДС до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**6.2.** Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором, регламентируются ГК РФ и Законом 214-ФЗ.

**6.3.** В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов и телефаксов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении.

**6.4.** Все споры и разногласия возникающие при заключении, исполнении Договора, разрешаются путем переговоров сторон путем обязательного направления другой стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 30 календарных дней.

**6.5.** В случае не достижения сторонами соглашения, споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения ОДС.

**6.6.** Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр Участнику долевого строительства, один Застройщику, один для хранения в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6.7.** Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

#### 7. Приложения.

1. Цена Договора и график платежей, Приложение № 1.
2. Планировка и расположение ОДС на этаже, Приложение № 2.
3. Техническое описание передаваемого ОДС, Приложение № 3.

#### 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

<p>Застройщик:</p> <p>ООО «МОРЕ»</p> <p>Россия, Калининградская обл. г. Балтийск, пр. Ленина, 22б, офис 8.</p> <p>тел. 8 (906) 2379833; e-mail: more379833@gmail.com ;</p> <p>ИНН 3901006807; КПП 390101001; ОГРН 1163926065973; Р/с 40702810620130001994 в Калининградском отделении №8626 ПАО Сбербанк</p> <p>К/с 30101810100000000634; БИК 04274863</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ / Шпаков А.А. /</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____ / _____ /</p>
---	--

**Приложение № 1**

к Договору Б.К-20-XX от \_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_ г.

**ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

1. По соглашению Сторон, цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, НДС не предусмотрен.

Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (ст. 1.1. Договора).

2. Стоимость НДС определена из расчета \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м. общей (приведенной) площади Объекта.

3. Оплата производится после государственной регистрации Договора.

4. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору.

П/п	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты, не позднее:
1		
2		
3		
4		
Итого:		

Застройщик:  Генеральный директор  _____ / Шпаков А.А. /	Участник долевого строительства:    _____ / _____ /
--	---

**Приложение № 2**

к Договору Б.К-20-XX от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20 \_\_\_\_ г.

Планировка и расположение ОДС на этаже.

<p>Застройщик:</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ / Шпаков А.А. /</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____ / _____ /</p>
---	--



**Приложение № 3**

к Договору Б.К-20-XX от \_\_.\_\_.20\_\_г.

Техническое описание ОДС – (квартира).

№ п/п	Параметры	Характеристики
1	Фундаменты	Сборные, железобетонные.
2	Стены	Газосиликатные блоки, кирпич
3	Наружная отделка	Фасад – декоративная штукатурка.
4	Внутренняя отделка стен	Штукатурка.
5	Полы	Цементно-песчаная стяжка
6	Перегородки	Газосиликатный блок, кирпич.
7	Перекрытия	Сборные, железобетонные.
8	Лестницы	Сборные, железобетонные.
9	Кровля	Скатная.
10	Водоснабжение	Устройство систем, счетчика воды, без установки сантехнических приборов.
11	Водоотведение	Устройство систем без установки сантехнических приборов.
12	Теплоснабжение	Индивидуальные электрические приборы отопления.
13	Электроснабжение	Разводка скрытая с установкой счетчика.
14	Дверь входная	Металлическая, утепленная.
15	Окна (балконы)	Металлопластиковый профиль со стеклопакетом.
16	Телефон, интернет	Устройство подключения в электрощите на этаже.
17	Благоустройство	Согласно проекту.

<p>Застройщик:</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ / Шпаков А.А. /</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	---