

**Договор  
долевого участия в строительстве \_\_\_\_\_**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

г. Калининград

**ООО «С.Б.-Строй»**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора **Сальниковой Виктории Эдуардовны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны и **гражданин РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, имеющий паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, не состоящий/состоящий в браке, именуемый в дальнейшем «ДОЛЬЩИК», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. В соответствии с условиями настоящего договора ДОЛЬЩИК обязуется принимать участие в инвестировании строительства (в порядке долевого участия в строительстве) Многоквартирного жилого дома по адресу: Калининградская обл., г. Гурьевск, ул. Советская, д. 17 «Г» (далее по тексту – «Здание»), а ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать ДОЛЬЩИКУ в собственность, после ввода Здания в эксплуатацию, **квартиру** общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенную на \_\_ **этаже** Здания, со строительным номером \_\_\_\_\_ (далее по тексту «Объект»). ДОЛЬЩИК будет использовать, передаваемый ему ЗАСТРОЙЩИКОМ в собственность Объект, в личных целях.
- 1.2. План посадки здания определяется Приложением № 1, планировка и расположение Объекта на этаже определяется в Приложении № 2, состояние (техническое описание) Объекта определяется в Приложении № 3. Приложения №№1,2,3 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.
- 1.3. Строительство здания, обозначенного в пункте 1.1. настоящего Договора, осуществляется "Застройщиком" на основании следующих документов:
  - а) Разрешения на строительство от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_
  - б) Договора аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м., с кадастровым номером \_\_\_\_\_, зарегистрированного \_\_\_\_\_ за номером \_\_\_\_\_ в Управлении Федеральной регистрационной службы Калининградской области.
- 1.4. После сдачи Здания в эксплуатацию, ЗАСТРОЙЩИК в течение трех месяцев передает ДОЛЬЩИКУ Объект по Акту приема-передачи и предоставляет документы Застройщика, необходимые для регистрации права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
- 1.5. При возникновении права собственности на Объект инвестирования у "Дольщика" одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании (за исключением, технического подполья в случае их оформления в собственность третьих лиц), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект инвестирования.

**ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 1.6. ЗАСТРОЙЩИК обязан:
  - 1.6.1. Произвести все работы, связанные с постройкой Здания не позднее срока указанного в п. 3.1. настоящего договора.
  - 1.6.2. В случае пожелания ДОЛЬЩИКА, по обоюдной договоренности сторон, внести изменения, касающиеся планировки и оборудования Объекта, не связанные с существенными изменениями проекта Здания.
  - 1.6.3. Извещать ДОЛЬЩИКА письменно о выполнении обязательств, предусмотренных п.3.1. настоящего договора, путем направления заказного письма. Сообщение направляется по адресу, указанному в договоре.
  - 1.6.4. В установленном законодательством порядке с соблюдением правил по техники безопасности обеспечить доступ Дольщика на строительную площадку для контроля за выполнением Подрядчиком работ в сопровождении представителя Застройщика.
  - 1.6.5. Обеспечить ввод Здания, в том числе Объекта, в эксплуатацию.
  - 1.6.6. После сдачи Здания в эксплуатацию передать Объект Дольщику по акту приема-передачи.
  - 1.6.7. В ходе передачи результата инвестиционной деятельности обеспечить устранение по требованию административно-технической инспекции и других уполномоченных организаций недостатков и дефектов, указанных в акте о дефектах.
  - 1.6.8. Передать Дольщику необходимые документы (копии), имеющиеся у Заказчика-Застройщика, для государственной регистрации права собственности на Объект.
  - 1.6.9. Осуществлять инвестиционную деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, исполнять требования, предъявляемые государственными органами и органами местного самоуправления, не противоречащие нормам законодательства РФ.
  - 1.6.10. Осуществить контроль за порядком и объемом направления инвестиций Дольщиком в соответствии с условиями настоящего договора. Использовать средства, получаемые от Дольщика, по целевому назначению.
  - 1.6.11. Выполнить иные обязанности, возложенные на него настоящим договором.
- 1.7. ДОЛЬЩИК обязан:

- 1.7.1. Направлять собственные денежные средства на строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 1.7.2. Не производить самостоятельно (без согласования с ЗАСТРОЙЩИКОМ) каких-либо реконструкций (перепланировок) в помещении Объекта до сдачи Объекта в эксплуатацию и передачи Объекта по акту приема-передачи Дольщику.
- 1.7.3. В случае изменения площади Объекта, указанной в приложении №1 при уточненных замерах Калининградским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация»-Федеральное БТИ», перерасчет стоимости Объекта не производится.
- 1.7.4. Перед подписанием акта приема-передачи заключить договор на техническое и коммунальное обслуживание с организацией, являющейся балансодержателем Объекта либо с управляющей организацией, с которой балансодержатель Здания заключит договор.
- 1.7.5. Использовать Объект в соответствии с его назначением, указанным в п.1.1. настоящего договора.
- 1.7.6. Согласовать с ЗАСТРОЙЩИКОМ общие условия и правила пользования Объектом, установленные для всех собственников Объектов, расположенных на Объекте и обязательные для исполнения их ДОЛЬЩИКОМ.
- 1.7.7. Осуществить со своей стороны приемку Объекта по настоящему договору путем подписания акта приема-передачи.
- 1.7.8. С момента передачи Объекта принять на себя бремя его содержания, в том числе риск случайной гибели, а также нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 1.7.9. Выполнить надлежащим образом иные свои обязательства, предусмотренные договором.
- 1.8. ДОЛЬЩИК имеет права:
  - 1.8.1. Осуществлять контроль за соответствием объема и качества выполняемых Подрядчиком работ по созданию результата инвестиционной деятельности.
  - 1.8.2. При осуществлении контроля за ходом выполнения работ Дольщик или его уполномоченное лицо должен перемещаться по строительной площадке в сопровождении уполномоченного представителя Застройщика, строго соблюдая при этом меры предосторожности.
  - 1.8.3. Проверять в любое время ход и качество работ, соответствие используемых материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности.
  - 1.8.4. С согласия Застройщика передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему договору. Частичная и/или полная передача прав и обязанностей оформляется соответствующим договором.
- 1.9. Застройщик имеет права:
  - 1.9.1. Требовать от Дольщика исполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.
  - 1.9.2. Определять в соответствии с настоящим договором и проектом объемы и конкретные направления использования инвестиций.
  - 1.9.3. Привлекать Подрядчика для выполнения работ.
  - 1.9.4. Обеспечивать контроль за соответствием объема и качества выполняемых работ.
  - 1.9.5. Передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам с уведомлением об этом Дольщика.

## **2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 2.1. Общая стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек РФ. Внесение ДОЛЬЩИКОМ финансовых средств осуществляется путем безналичного перевода на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА или внесения их в кассу ЗАСТРОЙЩИКА в размере 100% в течение 7 (Семи) дней с момента подписания настоящего договора.
- 2.2. Цена за Объект является окончательной и не может быть изменена ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке.
- 2.3. Указанная цена Договора (сумма инвестиций) включает в себя затраты на строительство Объекта инвестирования и расходы на оплату услуг «Застройщика». При этом в затраты на строительство Объекта инвестирования включаются расходы на оплату материалов, работ генерального подрядчика и иных подрядчиков, оплату маркетинговых исследований, рекламу здания в целях привлечения дополнительных денежных средств, оплату услуг третьих лиц по организации строительства здания, авторскому, техническому надзору, прочих услуг третьих лиц и иных расходов, непосредственно связанных с созданием здания. За счет денежных средств внесенных «Дольщиком» «Застройщик» вправе погашать займы и кредиты, полученные от третьих лиц на строительство здания, указанного в п.1.1. настоящего Договора, а также проценты по ним. Сэкономленные средства остаются в собственности "Застройщика".
- 2.4. Средства, предоставляемые Дольщиком для выполнения проекта, рассматриваются Сторонами как средства целевого финансирования, направляемые исключительно на выполнение строительства Здания, в том числе Объекта.

## **3. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется выполнить свои обязательства по строительству Объекта, сдать его в эксплуатацию не позднее II (второго) квартала 2015 года и передать ДОЛЬЩИКУ по акту приема-передачи Объекта не позднее 3-х месяцев после сдачи Здания в эксплуатацию.

- 3.2. О принятии Объекта Застройщик информирует Дольщика путем направления соответствующего уведомления не менее чем за месяц до установленного договором срока передачи Объекта. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением о вручении или выдается Дольщику лично под расписку.
- 3.3. Дольщик обязан приступить к принятию Объекта в срок, указанный в уведомлении, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления.
- 3.4. Передача Дольщику Объекта осуществляется по акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается обеими Сторонами или их уполномоченными представителями и удостоверяет выполнение Сторонами своих обязательств по договору и отсутствие у Сторон взаимных претензий имущественного и неимущественного характера.
- 3.5. При уклонении Дольщика от принятия Объекта в указанный срок или при необоснованном отказе Дольщика от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства уведомления, указанного в п.3.2. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.
- 3.6. Государственная регистрация права собственности на Объект оформляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет после передачи Объекта Дольщику.

#### **4. ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ**

- 4.1. В случае задержки выполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств по строительству Объекта на срок более двух месяцев свыше оговоренного в п.3.1. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК выплачивает ДОЛЬЩИКУ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.
- 4.2. В случае просрочки ДОЛЬЩИКОМ очередного платежа на срок более 5 (пяти) банковских дней он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 4.3. ЗАСТРОЙЩИК имеет право увеличить срок исполнения своих обязательств по Договору в случае не заключения ДОЛЬЩИКОМ договора на обслуживание (п.1.7.4. настоящего договора) либо в случае нарушения Дольщиком сроков внесения инвестиций соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Дольщиком.
- 4.4. Уплата штрафов не освобождает стороны от выполнения обязательств.
- 4.5. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязательств по настоящему договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, как-то: стихийные бедствия, массовые беспорядки, террористические акты, ведение военных (боевых) действий, решение государственных, муниципальных, судебных органов власти, а также иные обстоятельства, которые возникли помимо воли сторон и непосредственно повлияли на исполнение обязательств по настоящему договору. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему договору будет продлен на время действия указанных обстоятельств либо по соглашению сторон настоящий договор подлежит расторжению.

#### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ и РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

- 5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и прекращает свое действие после выполнения Сторонами обязательств по нему и завершения взаиморасчетов Сторон по настоящему договору.
- 5.2. Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон. Взаиморасчеты в этом случае определяются соглашением сторон.
- 5.3. Договор может быть расторгнут ДОЛЬЩИКОМ в одностороннем порядке, при условии надлежащего письменного уведомления ЗАСТРОЙЩИКА ДОЛЬЩИКОМ о своих намерениях расторгнуть настоящий договор. ЗАСТРОЙЩИК должен быть уведомлен ДОЛЬЩИКОМ о расторжении настоящего договора за 30 (тридцать) дней до даты расторжения настоящего договора путем направления заказного письма. Сообщение направляется по адресу, указанному в договоре. В этом случае ЗАСТРОЙЩИК обязан вернуть ДОЛЬЩИКУ внесенные им средства в течение трех месяцев с даты получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного уведомления о расторжении Договора, с удержанием суммы штрафа в размере 12,5% от общей стоимости Объекта.
- 5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке, в случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ своих обязательств по настоящему Договору или пропуска срока внесения очередного взноса (п. 2.1. настоящего договора) более чем на 10 (десять) дней. В этом случае, ЗАСТРОЙЩИК обязан вернуть ДОЛЬЩИКУ внесенные им средства в течение трех месяцев с даты получения ДОЛЬЩИКОМ письменного уведомления о расторжении Договора, с удержанием суммы штрафа в размере 12,5% от общей стоимости Объекта.

#### **6. Гарантийный СРОК НА ОБЪЕКТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ**

- 6.1. Качество Объекта должно соответствовать условиям настоящего Договора (в том числе Приложению № 3).

- 6.2. Гарантийный срок на Объект долевого участия, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого участия, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с даты принятия Объекта по акту приема-передачи.
- 6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого ДОЛЬЩИКАМ Объекта долевого участия, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого участия.
- 6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических, градостроительных иных обязательных требований и регламентов к процессу эксплуатации (ремонта) Объекта и/или здания, либо вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы или повреждения третьими лицами Объекта и/или здания.
- 6.5. В случае, если Объект создан «Застройщиком» с отступлениями от условий настоящего Договора или обязательных требований технических регламентов и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению, «Дольщик» вправе потребовать от «Застройщика» безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок.
- 6.6. До момента передачи Объекта по Акту приема-передачи ДОЛЬЩИКУ, за его сохранность, а также сохранность оборудования, расположенного в Объекте, ответственность несет ЗАСТРОЙЩИК. По обоюдному согласию сторон, ключи от входной двери Объекта могут быть переданы ДОЛЬЩИКУ для производства в них внутренних работ. В этом случае стороны составляют Акт передачи, в котором оговаривается ответственность ДОЛЬЩИКА за дальнейшую сохранность оборудования Объекта и его состояние на момент передачи.
- 6.7. Риск последствий повреждения или гибели Объекта переходит от Застройщика к Дольщику при подписании акта приема-передачи Объекта по настоящему договору.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 7.1 Уступка ДОЛЬЩИКОМ прав и обязанностей по настоящему Договору допускается лишь с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА.
- 7.2 В случае отчуждения ДОЛЬЩИКОМ Объекта после регистрации права собственности, обязательным условием сделки будет являться сохранение приобретателем разрешенного (целевого) использования Объекта.
- 7.3 Застройщик имеет право в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, касающуюся здания и (или) инвестируемого Объекта инвестирования, за исключением планировки и технических характеристик Объекта инвестирования. В случае изменения проектной документации на Здание «Застройщик» направляет «Дольщику» соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. «Дольщик» обязан не позднее десяти рабочих дней оформить в установленном порядке дополнительное соглашение об изменении Договора.
- 7.4 ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что передаваемый Объект под арестом и в залоге не состоит, свободно от обязательств перед третьими лицами.
- 7.5 В случае возникновения разногласий в процессе исполнения настоящего Договора, до обращения с иском в суд, заинтересованная сторона направляет претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, фиксирующих ее отправление (заказной почтой, телеграфом и т. д.) или вручена под роспись. К претензии прилагаются обосновывающие ее документы. Сторона, получившая претензию, рассматривает ее в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения. Ответ на претензию дается в письменной форме. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.6 Условия настоящего Договора могут быть изменены только по обоюдному согласию в форме дополнений или изменений к настоящему Договору, составленных в письменной форме.
- 7.7 Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной регистрационной службы по Калининградской области.
- 7.8 Предусмотренные настоящим договором уведомления, извещения или другие сообщения, имеющие значение для отношений Сторон, должны вручаться лично либо направляться Сторонами друг другу заказными письмами или телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанными в настоящем договоре в качестве юридических и почтовых адресов Сторон.
- 7.9 В случае изменения телефона, места регистрации, почтового адреса, а также иных реквизитов Стороны обязаны немедленно направлять друг другу в предусмотренном выше порядке извещения об этих изменениях. Вся информация и корреспонденция, направленная по телефону и адресу, указанному в настоящем договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомившей об этом, которая и несет риски всех неблагоприятных последствий.
- 7.10 После заключения настоящего договора все предыдущие соглашения между Сторонами как письменные, так и устные признаются утратившими свою силу.

## **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

**ООО «С.Б.-Строй»**

**гражданин РФ** \_\_\_\_\_

Адрес: 238039, г. Калининград, ул. Эпроновская, д.33  
тел./факс: (4012) 66-94-12;  
ИНН/КПП 3917024304/390701001  
р/с 40702810200000005838 в ЗАО ИКБ «Европейский»  
к/с 3010181000000000705; БИК 042748705

\_\_\_\_\_ **Сальникова В.Э.** \_\_\_\_\_

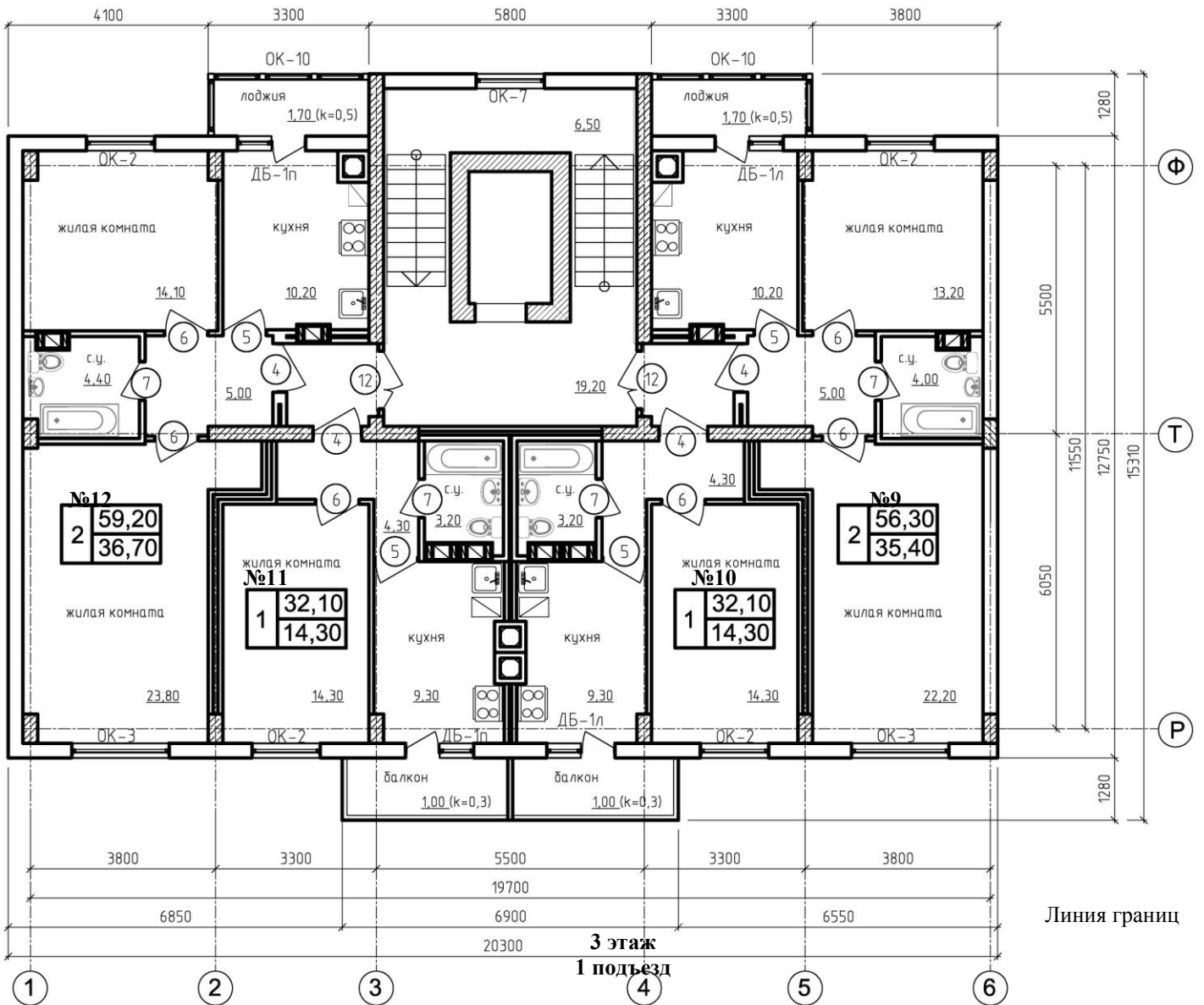
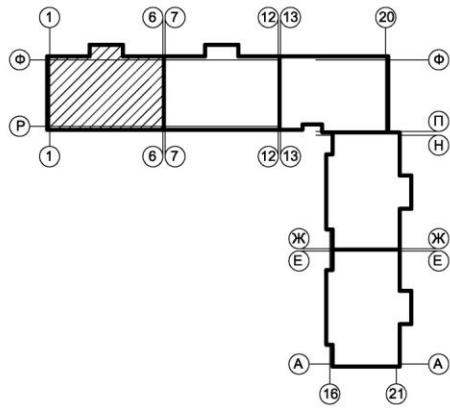




Приложение № 2 к Договору долевого участия  
 В строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Застройщик \_\_\_\_\_ Сальникова В.Э.

Дольщик \_\_\_\_\_



Техническое описание Объекта.

- Высота этажа 2,7 м.;
- Фундамент свайный;
- Сваи – железобетонные;
- Ростверк – монолитный железобетонный;
- Стены наружные –газосиликатные блоки
- Лифт
- Плиты перекрытия – монолитные;
- Кровля – скатная, покрытие – металлочерепица;
- Окна – металлопластиковые стеклопакеты;
- Наружная отделка – штукатурка с утеплением;
- Полы – цементная стяжка;
- Стены – штукатурка;
- Радиаторы отопления;
- Отопление – автономное, котлы – индивидуальные двухконтурные газовые;
- Счетчики на электричество, воду, газ;
- Входная металлическая дверь;
- Электрические розетки и выключатели;

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Сальникова В.Э.

\_\_\_\_\_