Утверждено
«25» марта 2019 г.
Генеральный директор ООО «ЖК Университет»

_____ Мешалкин Ю.А.

ДОГОВОР № ___м
участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Куйбышева в г. Калининграде

Дата заключения: «__» _____20___года
Место заключения: г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Университет», Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 39 № 001518649 от 20.09.2012 г., ОГРН 1123926058992, ИНН 3906275786; адрес местонахождения: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Еловая аллея, дом 26, в лице генерального директора Мешалкина Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации_____, _____ года рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____ _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу:_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее- «Договор») о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Университет», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке Многоквартирного жилого дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 4666 кв. м., расположенный по адресу: гор. Калининград, ул. Куйбышева, с кадастровым номером 39:15:132501:193, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом.

Многоквартирный жилой дом – строящийся Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по ул. Куйбышева в г. Калининграде. Указанный адрес является строительным и по завершению строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен постоянный адрес.

Участник долевого строительства – гражданин и (или) юридическое лицо, передающий денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на жилое (и/или нежилое) помещение в строящемся доме. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое (и/или нежилое) помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в указанном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое (и/или нежилое) помещение.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, машино-место в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и входящие в состав указанного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира - жилое помещение Многоквартирного жилого дома, определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе Приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного жилого дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком

положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится Сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе Приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного жилого дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод указанного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится Сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади Объекта долевого строительства, так и в Фактической площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, фиксирует выявленные замечания и предъявляет Застройщику для устранения.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и 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».

Окончание строительства Малоэтажного многоквартирного дома – момент получения Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию этого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является машино-место № ____м. План Объекта долевого строительства и его основные характеристики указаны в **Приложении №1**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Номер этажа	Номер Объекта долевого строительства	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв. м.
Подземный этаж	_____**м**	_____

1.2.1. Указанный в Договоре номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным на период строительства Многоквартирного жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию данного дома, после проведения технической инвентаризации жилых/нежилых помещений уполномоченным на то органом, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного жилого дома).

1.2.3. Расположение Объекта долевого строительства на этаже Многоквартирного жилого дома с указанием основных характеристик указанного дома отражено в **Приложении № 2**.

1.2.4. Техническое состояние, в котором Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано Сторонами и отражено в приложении к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью **(Приложение № 3).**

1.3. По окончании строительства Многоквартирного жилого дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых/нежилых помещений Многоквартирного жилого дома, характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Объекта долевого строительства и его площадь), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного жилого дома.

1.4. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение строящегося Многоквартирного жилого дома, точное расположение Объекта долевого строительства в указанном доме.

1.5. Начало строительства Многоквартирного жилого дома – III квартал 2018 г.

1.6. Срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома – III квартал 2021 г.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-108-2017, выдано Администрацией ГО «Город Калининград» 13 сентября 2017 г.
- Проектная декларация, размещенная на сайте: www.group-zg.com
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Земельный участок серии 39-АБ № 491650.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 (один) м. кв. Без НДС.

При расчете Цены Договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства.

3.1.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых в соответствии со ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». В случае, если по окончании строительства Многоквартирного жилого дома, в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или не использованные средства (экономия Застройщика), они считаются его вознаграждением.

3.1.2. Цена Договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению Сторон Договора.

3.2. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится по безналичному расчету путем перечисления денежных средств, составляющих Цену Договора, на счет Застройщика в течении 5-ти дней после государственной регистрации Договора.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора до срока.

3.2.1. Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора считаются полностью исполненными после зачисления денежных средств, составляющих Цену Договора, на счет Застройщика.

3.2.2. При досрочной передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 6.1. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить 100% Цены Договора в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о досрочном завершении строительства.

3.3. Цена Договора подлежит изменению при следующем условии:

3.3.1. Если после проведения обмеров Объекта долевого строительства, выполненных кадастровым инженером, его Фактическая площадь (с учетом приведенной площади балконов, лоджий) будет отличаться от Проектной площади, указанной в п.1.2 настоящего Договора, более, чем на 3 (три) %, но не менее, чем на 2 (два) кв. м., как в большую, так и в меньшую сторону, производится перерасчет Цены Договора. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику /Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы (куда не входит разница, определенная Сторонами как не существенная, а именно, 2 (два) кв. м.) между площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. Договора и площадью Объекта долевого строительства, полученной по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером. Если разница Фактической (с учетом приведенной площади балконов, лоджий) и Проектной площадей будет составлять 2 (два) кв. м. и менее, то такая разница считается не существенной и ее стоимость доплате /выплате не подлежит.

3.4. Об изменении Цены Договора Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.5. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания указанного в п. 3.4. дополнительного соглашения Стороны производят доплату (выплату) по данному соглашению.

3.6. Цена Договора в полном размере уплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Заключение государственной экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок;

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад, кровлю, инженерные системы здания и другие его элементы, в том числе, но не исключительно места общего пользования, в том числе и в самом Многоквартирном жилом доме.

4.1.7. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.9. Участник долевого строительства в течение месяца с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (или Одностороннего акта передачи), должен зарегистрировать свое право собственности на Объект долевого строительства, в установленном действующим законодательством РФ порядке с предоставлением Застройщику копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости. При этом все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в Цену Договора не включены.

4.1.10. После подписания Акта приема-передачи (или Одностороннего акта передачи), предусмотренного разделом 6 Договора, до приемки Многоквартирного жилого дома управляющей компанией Участник долевого строительства обязан оплачивать все коммунальные платежи по счетам, выставленным Застройщиком по тарифам, выставляемым Застройщику поставщиками соответствующих

услуг, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену Договора в полном размере до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены Договора, установленным в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок, предусмотренный п. 1.6. Договора.

4.2.5. Застройщик вправе внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанное в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства они будут отвечать требованиям проектной документации.

4.2.6. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.

4.2.7. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Объекта долевого строительства и подписывается соответствующее дополнительное соглашение к Договору.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового Участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период: с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 (трех) дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому Участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового Участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСВА

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи в срок не позднее «31» декабря 2021 года.

При этом Стороны согласились, что передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе, до момента оплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. Застройщик не менее, чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности). Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства.

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

6.4.4. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет Односторонний акт передачи.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта передачи. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В этом случае обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.4.7. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении

месяца со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного жилого дома), подтверждает соответствие указанного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров данного Объекта) при условии, что Общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в допустимых пределах.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.1.6. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования.

8.4. Взыскание неустойки является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления), неустойка считаются не начисленной и не уплачиваются.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую Сторону.

8.6. Изменения действующего законодательства, неправомерные действия (бездействия) учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов,

осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, также считаются обстоятельствами, отодвигающими срок исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору на срок действия таких обстоятельств. При этом Застройщик освобождается от ответственности перед Участником долевого строительства за нарушение, установленного настоящим Договором, срока передачи Объекта долевого строительства.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца, либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по Договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. По окончании строительства Многоквартирного жилого дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном жилом доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей указанный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства дает согласие на последующий залог Земельного участка в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями по возврату целевого кредита, предоставленного Застройщику на строительство Многоквартирного жилого дома.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном жилом доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов Сторона по настоящему Договору обязана в течение 7 (семи) дней письменно уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ, определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Застройщик
ООО «ЖК Университет»
Юридический адрес: 236029, РФ,
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Богатырская, дом 35, офис 3
Тел./факс: (4012) 59-09-73
ИНН 3906275786 КПП 390601001
р/сч 40702810820000000113
КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8626
ПАО СБЕРБАНК
БИК: 042748634
к/сч: 30101810100000000634

Участник долевого строительства
_____
_____

Адрес регистрации по месту жительства:
_____
_____

Адрес для направления корреспонденции:
_____
_____

Телефон: _____

Для оплаты цены Договора необходимо указать:
Назначение платежа
Оплата за участие в долевом строительстве
по Договору № ____м от __. __._____ г.
за _____
(НДС не облагается).
Генеральный директор ООО «ЖК Университет»

Подпись _____

/Мешалкин Ю.А./ _____
М.П.