

# Договор участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_

..... две тысячи девятнадцатого года  
г. Калининград

**ООО «КёнигАвтоСтрой»**, именуемое далее **«Застройщик»**, в лице генерального директора Хоравы О.И., действующего на основании Устава, с одной стороны и ....., именуемый(ая) в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1. Термины и определения.

1.1. **Многоквартирный жилой дом (Многоквартирный дом)** – семи этажный многоквартирный дом, проектная общая площадь 3222,7 кв.м., наружные стены: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), поэтажные перекрытия: сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты, класс энергоэффективности: А+, сейсмостойкость: менее 6 баллов, строящийся с привлечением денежных средств физических и юридических лиц по строительному адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. **Нансена**, проектирование и строительство которого ведет Застройщик на основании разрешения на строительство от 29.05.2018 года № 39-RU39301000-158-2018 объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом», выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

1.2. **Земельный участок** - земельный участок площадью 1527 (одна тысяча пятьсот двадцать семь) кв.м, категории земель: земли населенных пунктов – для многоквартирной застройки, находящийся по адресу: Россия, Калининградская область, город Калининград, улица Нансена, кадастровый номер: 39:15:150510:70, существующие ограничения (обременения): охранный зона инженерных коммуникаций, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на основании договора купли-продажи земельного участка от 10.11.2015 г., о чем ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 23.11.2015 г. сделана запись регистрации № 39-39/001-39/011/018/2015-4700/3, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома.

1.3. **Планируемая общая приведенная площадь** – ориентировочная (здесь и далее по тексту - без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера) площадь объекта долевого строительства в квадратных метрах, определенная в документации Застройщика по Многоквартирному дому, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы ориентировочной общей площади объекта долевого строительства (определяемой в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ) и ориентировочной площади лоджий и/или балконов с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.4. **Общая приведенная площадь** – уточненная (здесь и далее по тексту - в соответствии с данными экспликации технического плана или иного технического документа, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера) площадь объекта долевого строительства в квадратных метрах, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы уточненной общей площади объекта долевого строительства (определяемой в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ) и уточненной площади лоджий и/или балконов с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.5. Объекты долевого строительства, именуемые вместе **«Объекты»**:

1.5.1. **Объект долевого строительства-1** (равнозначный термин – **"Объект-1"**) – жилое помещение, представляющее собой ..... комнатную квартиру с проектным номером ..... (.....), расположенную на .... (.....) этаже Многоквартирного дома, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а так же доля в общем имуществе Многоквартирного дома, определяемое в соответствии с действующим законодательством и Договором.

Планируемая общая приведенная площадь Объекта-1- \_\_\_\_\_ кв.м.

Планируемая (ориентировочная) общая площадь Объекта-1 - \_\_\_\_\_ кв.м.

.....

.....

В состав Объекта-1 входят: комната с условным номером 1 ориентировочной площадью \_\_\_\_ кв.м, комната с условным номером ..... ориентировочной площадью \_\_\_\_ кв.м, комната с условным номером ..... ориентировочной площадью \_\_\_\_ кв.м, коридор с условным номером \_\_\_\_ ориентировочной площадью \_\_\_\_ кв.м, .....

План Объекта-1, местоположение Объекта-1 на этаже Многоквартирного дома, условные номера комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, приведены в приложении №1 к Договору.

Уточненная общая площадь Объекта-1 и Общая приведенная площадь Объекта-1 не могут отличаться соответственно от Планируемой (ориентировочной) общей площади Объекта-1 и Планируемой общей приведенной площади Объекта-1 более чем на 5 (пять) процентов.

В Объекте-1 (не) проводятся отделочные и специальные работы. На момент завершения строительства Многоквартирного дома Объект-1 должен соответствовать в следующем состоянии и комплектации:

.....  
.....

**1.5.2. Объект долевого строительства-2** (равнозначный термин – "**Объект-2**") – нежилое помещение, представляющее собой внеквартирную хозяйственную кладовую с проектным номером ..... (.....), расположенную в подвале Многоквартирного дома, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а так же доля в общем имуществе Многоквартирного дома, определяемое в соответствии с действующим законодательством и Договором.

Планируемая общая приведенная площадь Объекта-2- \_\_\_\_ кв.м.

Планируемая (ориентировочная) общая площадь Объекта-2 - \_\_\_\_ кв.м.

Объект-2 состоит из одного помещения ориентировочной площадью \_\_\_\_ кв.м.

План Объекта-2, местоположение Объекта-2 на этаже Многоквартирного дома, приведены в приложении №1 к Договору.

Уточненная общая площадь Объекта-2 и Общая приведенная площадь Объекта-2 не могут отличаться соответственно от Планируемой (ориентировочной) общей площади Объекта-2 и Планируемой общей приведенной площади Объекта-2 более чем на 5 (пять) процентов.

В Объекте-2 (не) проводятся отделочные и специальные работы. На момент завершения строительства Многоквартирного дома Объект-2 должен быть в следующем состоянии и комплектации:

.....  
.....

**1.6. Общее имущество Многоквартирного дома:** помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Многоквартирном доме оборудование; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в Многоквартирном доме), находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты; инженерные сети и иное оборудование обслуживающее более одного помещения находящиеся в Многоквартирном доме, на Земельном участке и за его пределами до точек подключения.

## **2. Предмет Договора**

2.1. Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объекты, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять в собственность Объекты.

2.2. Застройщик обязан завершить строительство, ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию

и приступить к передаче Объектов Дольщику в срок не позднее 30.06.2020 года, при условии оплаты Дольщиком цены Договора в полном объеме.

Стороны договорились, что Застройщик имеет право на досрочное исполнение указанного в настоящем пункте обязательства, и может, после завершения строительства Многоквартирного дома, и, получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Объекты Дольщику в любое время ранее установленного настоящим пунктом срока.

2.3. Указанный в п. 2.2 Договора срок может быть изменен на новый срок. Стороны предусмотрели, что согласование и утверждение нового срока происходит в следующем порядке: Застройщик направляет Дольщику либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо заказной телеграммой, либо лично под расписку, уведомление о новом сроке, указанный в уведомлении Застройщика новый срок, считается принятым Дольщиком, согласованным и утвержденным Сторонами, а срок указанный в п. 2.2 Договора измененным на указанный в уведомлении Застройщика новый срок, если с момента получения уведомления с предложением об изменении срока, Дольщик в течении 5 (пяти) календарных дней не известит Застройщика о своем отказе принять и утвердить новый срок, путем отправки в адрес Застройщика заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении или заказной телеграммой или путем вручения лично под расписку.

### **3. Цена Договора и порядок оплаты**

3.1. Стоимость одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта-1 составляет ..... (.....) рублей, является окончательной и может быть изменена только по соглашению Сторон.

Стоимость одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта-2 составляет ..... (.....) рублей, является окончательной и может быть изменена только по соглашению Сторон.

3.2. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объектов, а так же на оплату услуг застройщика.

Цена Договора определена Сторонами как сумма цены Объекта-1 и цены Объекта-2.

Цена Объекта-1 устанавливается произведением стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта-1 на Планируемую общую приведенную площадь Объекта-1, и подлежит уточнению в бесспорном порядке, в случае если после проведения обмеров Объекта-1 кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат, Общая приведенная площадь Объекта-1 будет отличаться от Планируемой общей приведенной площади Объекта-1, в таком случае Цена Объекта-1 определяется путем произведения стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта-1 на Общую приведенную площадь Объекта-1, а возникшая разница подлежит оплате/возврату в сроки и порядке, установленных Договором. Цена Объекта-1 составляет ..... (.....) рублей.

Цена Объекта-2 устанавливается произведением стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта-2 на Планируемую общую приведенную площадь Объекта-2, и подлежит уточнению в бесспорном порядке, в случае если после проведения обмеров Объекта-2 кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат, Общая приведенная площадь Объекта-2 будет отличаться от Планируемой общей приведенной площади Объекта-2, в таком случае Цена Объекта-2 определяется путем произведения стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта-2 на Общую приведенную площадь Объекта-2, а возникшая разница подлежит оплате/возврату в сроки и порядке, установленных Договором. Цена Объекта-2 составляет ..... (.....) рублей.

Цена Договора составляет ..... (.....) рублей.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Дольщиком Застройщику после государственной регистрации Договора единовременным платежом путем безналичного перечисления с банковского счета Дольщика: ..... открытого в ..... (далее по тексту – **«Банковский счет Дольщика»**) на банковский счет Застройщика: 40702810120000004974 в Калининградском отделении №8626 ПАО Сбербанк (БИК: 042748634, к/сч.: 30101810100000000634) (далее по тексту – **«Банковский счет Застройщика»**), в срок не более трех банковских дней со дня государственной регистрации Договора.

3.4. В случае увеличения Цены Договора, образовавшаяся разница подлежит доплате

Дольщиком Застройщику единовременным платежом путем безналичного перечисления с банковского счета Дольщика на Банковский счет Застройщика в срок не более 15 (пятнадцать) календарных дней со дня отправки соответствующего уведомления в адрес Дольщика, а в случае нарочного уведомления или получения по почте уведомления - не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения такого письменного уведомления.

3.5. В случае уменьшения Цены Договора, образовавшаяся разница подлежит возврату Застройщиком Дольщику единовременным платежом путем безналичного перечисления с Банковский счет Застройщика на банковский счет Дольщика в срок не более 15 (пятнадцать) календарных дней со дня отправки соответствующего требования в адрес Застройщика, а в случае нарочного уведомления или получения по почте уведомления - не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения такого письменного требования.

3.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве №\_\_ от \_\_\_\_\_ года за жилое помещение, \_\_\_комнатную квартиру со строительным номером \_\_\_\_\_ расположенную на ..... этаже в Многоквартирном доме и нежилое помещение, внеквартирную хозяйственную кладовую с проектным номером ....., расположенную в подвале Многоквартирного дома по строительному адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Нансена».

Днем исполнения обязательств Дольщика по оплате денежных средств по Договору, в том числе Цены Договора, считается день зачисления денежных средств на Банковский счет Застройщика.

3.7. Цена Договора не включает расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему и государственной регистрации права собственности Дольщика на Объекты.

3.8. Дольщик не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Дольщиком Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного нормативно-правовыми актами на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с даты получения указанного требования.

#### **4. Обязанности Сторон.**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществить строительство Многоквартирного дома и сдать его в эксплуатацию в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Использовать денежные средства уплаченные Дольщиком в качестве Цены Договора в строгом соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – «Закон о долевом строительстве»).

4.1.3. В сроки и в порядке, установленные Законом о долевом строительстве публиковать в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" определенные Законом о долевом строительстве информацию и документы.

4.1.4. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Дольщику Объекты по акту приема-передачи при условии выполнения Дольщиком в полном объеме своих обязательств по Договору.

##### **4.2. Дольщик обязуется:**

4.2.1. Оплатить Цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.2.2. В случаях, предусмотренных Договором, подписывать необходимые договоры, соглашения, акты, а так же дополнительные соглашения к Договору, если их оформление необходимо для устранения препятствий в государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему или права собственности Дольщика на Объекты, выявленных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость.

4.2.3. В случае изменения адреса и контактных телефонов, указанных в Договоре, сообщить Застройщику об этих изменениях в письменном виде в срок не позднее 3 (три) календарных дней со дня таких изменений, в противном случае, нести все риски наступления неблагоприятных последствий такого не извещения.

4.2.4. Не закрывать Банковский счет Дольщика, а так же поддерживать на нем установленный банком неснижаемый остаток денежных средств до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

4.2.5. В срок не более 10 (десяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, прибыть в офис Застройщика и принять Объекты по акту приема-передачи

4.2.6. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи Объектов обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, для регистрации права собственности на Объекты.

4.2.7. Эксплуатировать Объекты после принятия его от Застройщика в соответствии с действующим законодательством, техническими и эксплуатационными регламентами и нормами.

4.2.8. Не позднее 7 (семи) календарных дней со дня государственной регистрации права собственности на Объекты заключить договор на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

4.2.9. Со дня принятия Объектов по акту приема-передачи нести бремя содержания Объектов, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объектов коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

Дольщик в срок не позднее 3(трех) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика обязан возместить Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объектов коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством, с даты принятия Объектов по акту приема-передачи до даты заключения с Управляющей Организацией договора на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, в срок не позднее 3(трех) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

4.2.10. Нести в соответствующей части расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, дополнительных соглашений к нему, и государственной регистрацией права собственности на Объекты, в том числе расходы по уплате государственной пошлины.

## **5. Гарантии качества.**

5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объектов и Многоквартирного дома, их соответствия проектной документации, градостроительным регламентам, строительно-техническим нормам и правилам, подтверждением отсутствия у Объектов каких-либо существенных недостатков, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок для Объектов, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объектов Дольщику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Дольщику Объектов, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

5.3. В случае если Объекты построены Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или требований технических и/или градостроительных регламентов, проектной документации, а также иных обязательных условий, Стороны определили что Дольщик вправе требовать, а Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, при этом Дольщик не

вправе требовать уменьшения Цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объектов или его частей, нарушения требований технических, градостроительных и иных обязательных требований и регламентов к процессу эксплуатации и/или ремонта Объектов и/или Многоквартирного дома Долящиком и/или привлеченными им третьими лицами, и/или управляющей организацией и/или любыми иными третьими лицами.

#### **6. Обеспечение исполнения обязательств.**

6.1. Обязательства Застройщика по Договору с момента его государственной регистрации, до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, обеспечиваются залогом в силу закона Земельного участка и строящегося Многоквартирного дома, а в случае государственной регистрации права собственности Застройщика на недостроенный Многоквартирный дом – залогом незавершенного строительством Многоквартирного дома.

6.2. Обязательства Застройщика по Договору, с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, до даты передачи Объектов, обеспечиваются залогом Объектов в силу закона. При этом другие жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

#### **7. Прочие условия**

7.1. Застройщик имеет право в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома и/или Объектов, за исключением планировки Объектов.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Долящика на выполнение Застройщиком действий по изменению проектной документации Многоквартирного дома, изменению состава общего имущества Многоквартирного дома, его назначения и площади.

7.2. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Долящика на выполнение Застройщиком/собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом/объединением/присоединением/перераспределением (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Многоквартирного дома и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сетей инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сетей канализации, ливнестока, телефонизации, и других коммуникаций, дорожной инфраструктуры, и иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.3. В случаях, когда у Застройщика возникает обязанность в соответствии с Договором и/или Законом о долевом строительстве возратить Долящику, ранее оплаченные Долящиком денежные средства, выплатить проценты за пользования денежными средствами, выплатить неустойку, выплатить убытки, такие выплаты осуществляются путем их перечисления Застройщиком на Банковский счет Долящика.

В случае, если указанные в первом абзаце выплаты невозможно осуществить на Банковский счет Долящика, денежные средства возвращаются Долящику через депозит нотариуса, при этом Долящик в срок не более 3 (трех) банковских дней с даты получения сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств и применение к Долящику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Долящику.

7.4. Уступка Долящиком права требования по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Долящика имеет существенное значение для Застройщика.

Условия, указанные в настоящем пункте в равной степени и в полном объеме распространяются на все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства.

7.5. Стороны договорились, что уступка Долящиком прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.6. Всю корреспонденцию Стороны направляют друг другу по адресам, указанным в разделе «Реквизиты Сторон» Договора. Стороны обязуются уведомлять друг друга заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или заказной телеграммой или путем вручения нарочно об изменении своих адресов и иных реквизитов, в срок не более 3 (трех) рабочих дней со дня произошедших изменений. Сторона, не уведомившая и/или несвоевременно уведомившая другую Сторону об изменении своего адреса и/или реквизитов, несет риск вызванных этим неблагоприятных последствий. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, по первоначальным (но фактически изменившимся) реквизитам другой Стороны, считаются исполненными, создают для последней обязательства и не влекут для противоположной Стороны просрочку.

7.7. Указанный в Договоре адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

В Договоре Объекты имеют проектный номер, после проведения кадастровых работ Объектам будет присвоен фактический номер.

7.8. Стороны договорились, что Долящик соглашается с подбором Застройщиком формы управления Многоквартирным домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Многоквартирного дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг (ресурсов). Долящик выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Многоквартирным домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и Законом о долевом строительстве неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора, Долящик 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, в срок не более 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Долящику Объектов, Застройщик уплачивает Долящику - физическому лицу неустойку (пени) в размере одной пятидесятой (Долящику – юридическому лицу одной трехсотой) [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. В случае совершения Долящиком уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о долевом строительстве и/или потребовать от Долящика штраф в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора.

8.5. В случае нарушения Долящиком предусмотренного Договором срока принятия Объектов у Застройщика, Долящик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1% (одной десятой процента) от Цены Договора за каждый день просрочки, в срок не позднее дня подписания акта приема-передачи Объектов.

8.6. При уклонении Долящика от принятия Объектов в сроки, установленные Договором, за исключением случая обоснованного отказа в виду существенных недостатков Объектов, Застройщик по истечению двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объектов Долящику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объектов признается перешедшим к Долящику со дня одностороннего составления Акта приема-передачи. Одностороннее составление Акта приема-передачи возможно только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Долящиком уведомления Застройщика о завершении строительства, либо в случае если оператором почтовой связи заказное

письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Дольщика от его получения, либо в случае если имеется сообщение об отказе Дольщика от получения заказной телеграммы, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в Договоре адресу.

Стороны установили что в случае, если после получения Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Дольщиком будут выявлены недостатки Объектов, эти недостатки не могут быть отнесены к существенным недостаткам, и не могут являться основанием для отказа Дольщика в принятии Объектов и подписания акта приема-передачи, в противном случае такой отказ признается Сторонами уклонением от принятия Объектов и подписания акта прием-передачи.

8.7. В случае нарушения Дольщиком предусмотренного Договором срока обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, для регистрации своего права собственности на Объекты, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% (одной десятой процента) от Цены Договора, а также Дольщик возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, а также по налогу на имущество, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

8.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов до его передачи Дольщику несет Застройщик.

С момента подписания Акта приема-передачи, риск случайной гибели и случайного повреждения Объектов переходит к Дольщику.

8.9. В случае несвоевременного возмещения Дольщиком Застройщику расходов возникших у Застройщика в связи с несвоевременным исполнением Дольщиком обязательств по Договору, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1% (один процент) от суммы, подлежащей возмещению согласно Договору, за каждый день просрочки.

8.10. В случае нарушения Дольщиком обязательств не закрывать Банковский счет Дольщика, а так же поддерживать на нем установленный банком неснижаемый остаток денежных средств до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 5 % (пять процентов) от Цены Договора, а так же возмещает расходы по оплате услуг нотариуса, связанные с возвратом денежных средств Дольщику, в случаях, предусмотренных Договором, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

8.11. В случае безосновательного одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

8.12. В случае уклонение Дольщиком от заключения с Управляющей Организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг в сроки указанные в Договоре, Дольщик возмещает Застройщику расходы по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Многоквартирного дома соразмерно площади Объектов и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме, а также уплачивает неустойку в размере 1% (один процент) от Цены Договора в срок не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

8.13. Уплата неустойки, пени, штрафов и процентов не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

9.2. Договор, может быть, расторгнут и изменен по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается исключительно в случаях предусмотренных Договором и Законом о долевом строительстве.

9.3. Информация и документы о Застройщике, его деятельности, проекте строительства Многоквартирного дома, иная информация подлежащая раскрытию в соответствии с Законом о

долевом строительстве размещены в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» -«наш.дом.рф».

До подписания Договора Дольщик ознакомился с указанной информацией и документами.

9.4. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров.

В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней со дня получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9.5. Дольщик дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) третьим лицам, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с использованием систем автоматизации и без использования таких средств, в целях реализации настоящего Договора и выполнения Застройщиком своей профессиональной деятельности.. Согласие вступает в силу с момента подписания Договора и действует постоянно согласно срокам хранения документов, установленных архивным законодательством. Дольщик может письменно отозвать разрешение на обработку персональных данных в порядке и в случаях предусмотренных законом.

9.6. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость.

#### **Реквизиты Сторон:**

##### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «КёнигАвтоСтрой»**, 236000, г. Калининград, ул. Озерная, д. 1, ОГРН 1053900006500, ИНН 3904063835, КПП 390601001, р/сч: 40702810120000004974 в Калининградском отделении №8626 ПАО Сбербанк, к/сч.: 30101810100000000634, БИК: 042748634.

Генеральный директор ..... О.И. Хорава

##### **Дольщик:**

....., ..... года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, имеющий(ая) паспорт гражданина Российской Федерации: ....., выданный ..... года, код подразделения ....., зарегистрированный(ая) по адресу: .....

.....  
(Подпись, Фамилия, Имя, Отчество)

.....

.....

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к договору участия в долевом строительстве № .....

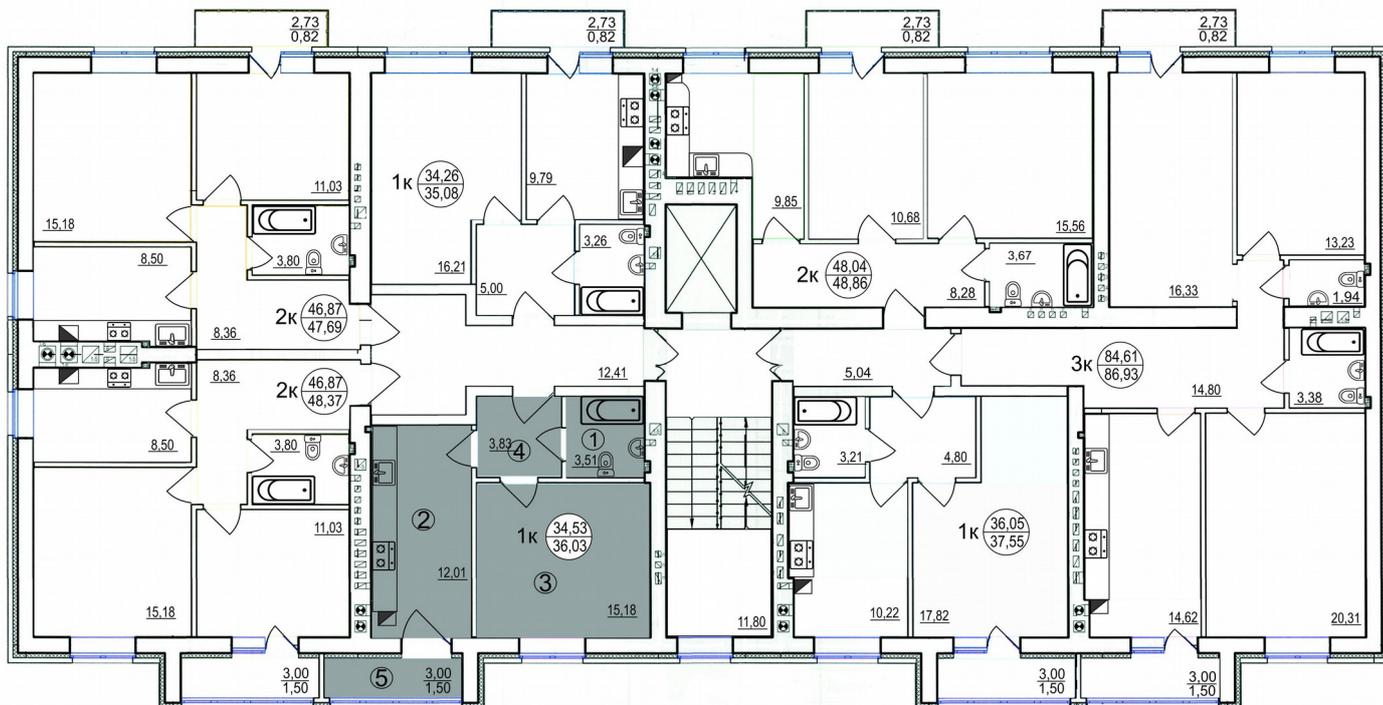
от «.....»..... года

заключенному между ООО «КёнигАвтоСтрой» и

.....

Объект долевого строительства – жилое помещение  
..... комнатная квартира с проектным номером .....  
(выделено темным цветом на поэтажном плане)

План .....-го этажа



Застройщик:  
Генеральный директор  
ООО «КёнигАвтоСтрой»

Дольщик

..... Хорва О.И.

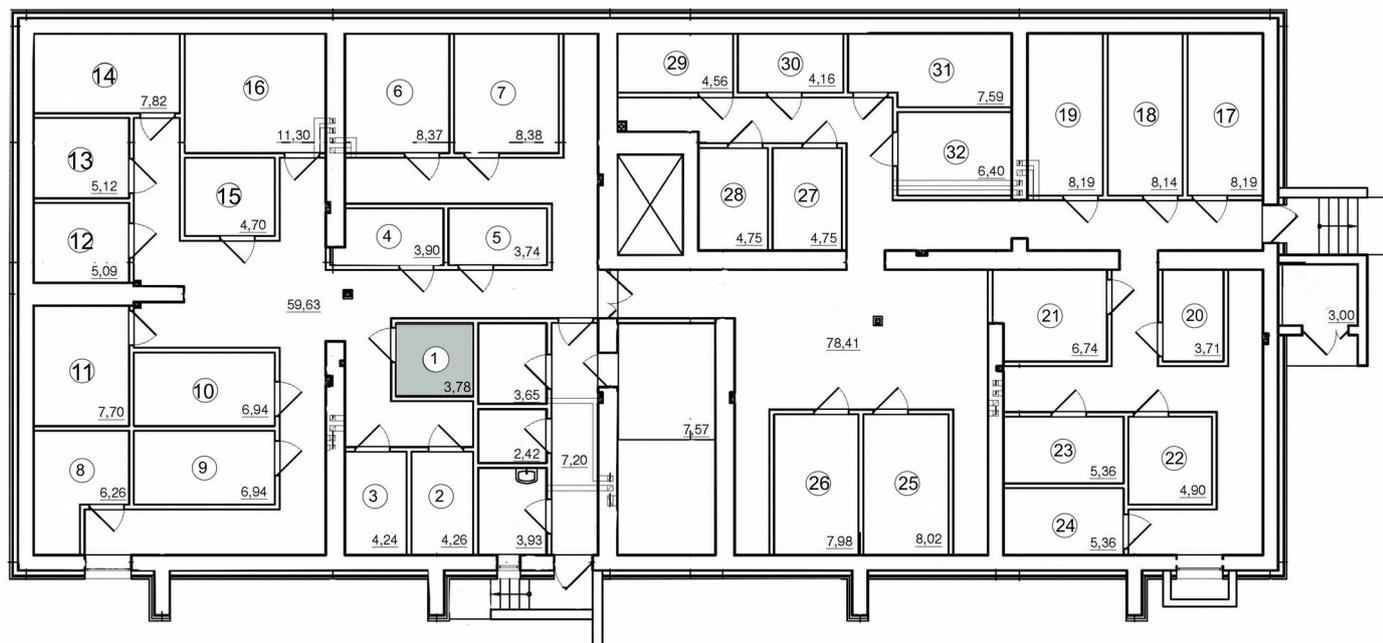
.....

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к договору участия в долевом строительстве № .....  
от «.....»..... года  
заключенному между ООО «КёнигАвтоСтрой» и  
.....

Объект долевого строительства – нежилое помещение  
внеквартирная хозяйственная кладовая с проектным номером .....  
(выделено темным цветом на поэтажном плане)

План подвала Многоквартирного дома



Застройщик:  
Генеральный директор  
ООО «КёнигАвтоСтрой»

Дольщик

..... Хорва О.И.

.....

.....

.....