

Типовая форма договора участия в долевом строительстве по объекту:
Многоквартирный жилой дом по улице Огарева 3-5 в г. Калининграде.
Указанный типовой договор не является публичной офертой.
Договор долевого участия в строительстве может быть дополнен пунктами
в зависимости от индивидуальных условий, таких как количество и состав
дольщиков, способ оплаты, и т.д.

ДОГОВОР № ____ / _____
**долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми
помещениями по ул. Огарева 3-5 в г. Калининграде**

« ____ » _____ 2019 года

гор. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Люксстрой», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1163926080680, ИНН 3906998538, КПП 390601001, место нахождения г. Калининград, ул. К. Маркса, дом 67-71, помещение III, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Гончарова Романа Сергеевича, с одной стороны, и _____, гражданство _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемая (ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения, термины и определения.

1.1. В настоящем договоре используются следующие основные понятия, термины и определения:

1.1.1. Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. Объект капитального строительства – многоквартирный жилой дом по адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Огарева дом №3-5

1.1.3. Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. Основные характеристики многоквартирного жилого дома по адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Огарева дом №3-5:

1. Вид - многоквартирный жилой дом;
2. Назначение – жилое;
3. Количество этажей – 5, в том числе подземных - 1;
4. Общая площадь - 2835,02 кв.м.;
5. Материал наружных стен и каркаса объекта - с несущими монолитными железобетонными колоннами, ядром (диафрагмой) жесткости, наружные стены из камня керамического КМ-р.
6. Материал поэтажных перекрытий - монолитные, железобетонные.
7. Класс энергоэффективности - нормальный-А.
8. Класс сейсмостойкости - 7 баллов

1.1.4. Земельный участок – земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, ул. Огарева дом №3-5, общей площадью 1850 кв.м., кадастровый номер 39:15:111027:23, категория земель – земли населенных пунктов – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2016г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации 39-39/001-39/001/056/2016-1403/2 от 14.11.2016 г.

1.1.5. Объект долевого строительства — помещение (квартира) в Объекте с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее - холодные помещения) в соответствии с условиями договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. Приведенная площадь Объекта долевого строительства — площадь помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий, веранд, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Минстроя России от 25.11.2016 №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета

площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 №44769).

1.1.7. Федеральный закон №214-ФЗ — Федеральный закон 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 Российской Федерации».

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Застройщику Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Правительства Калининградской области за №39-RU39301000-041-2017 от 28.04.2017г. со сроком действия до 28.12.2019г.

1.3. Проектная декларация и положительное заключение экспертизы проектной документации, включающие в себя информацию о Застройщике, предусмотренную частью 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, и о проекте строительства Объекта, размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика домнаогарева.рф, а также в единой информационной системе жилищного строительства на Интернет сайте www.наш.дом.рф.

1.4. В соответствии с п. 4 ст. 3, ст. 23.2 Федерального закона №214-ФЗ в целях повышения гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик осуществляет отчисления (взносы) в компенсационный фонд (публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства») в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее «договор») Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом по адресу: Калининградская область, город Калининград, ул. Огарева дом №3-5 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства в собственность помещения как объект долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Объект долевого строительства жилое помещение - квартира на ___ (_____) этаже строительный номер квартиры ___ (_____) общей площадью _____ (_____) квадратных метров, общей площадью с холодными помещениями _____ (_____) квадратных метров, далее по тексту «квартира». В том числе:

количество жилых помещений (комнат) -

площадь жилых помещений (комнат) _____ кв.м.;

количество помещений вспомогательного использования -

площадь помещений вспомогательного использования _____ кв.м.;

количество холодных помещений (лоджий, веранд, балконов, террас) -

площадь холодных помещений (лоджий, веранд, балконов, террас) - _____ кв.м.

Общая приведенная площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами и составляет _____ (_____) квадратных метров.

План квартиры определен в приложении №1 к настоящему договору.

2.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру без отделочных работ в следующем состоянии:

- штукатурка стен;

- пол – стяжка с утеплением;

- потолок – железобетонные плиты перекрытия;

- окна – пластиковый стеклопакет;

- внутренние сети (электричество, отопление, водопровод, канализация, газ, домофон, телефонные, телевизионные сети);

- входная дверь – сейф дверь;

- отопление – двухконтурный котел, радиаторы;

- помещения оборудованы приборами учета на холодную воду, газ, электроэнергию;

- стоимость газовых плит не входит в стоимость квартиры.

2.4. Застройщиком не выполняются следующие работы:

- установка внутренних дверных блоков межкомнатных дверей, их отделка;
- шпатлевка стен, потолков и откосов, клеевая окраска потолка, окраска стен, окон, труб и радиаторов, оклейка стен обоями, настил полов, установка прочего газового оборудования, установка сантехнического оборудования и иные работы, не оговоренные в п.1.2.1. настоящего договора.

2.5. Участнику долевого строительства по окончании строительства и после государственной регистрации прав собственности всех участников строительства переходит также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого дома (согласно проектной декларации).

2.6. Плановый срок окончания строительства - период времени до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома - четвертый квартал 2019 года.

2.7. Срок передачи квартиры участнику долевого строительства – до 30 июня 2020 года.

3. Цена договора, сроки и порядок расчетов

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади помещения и общей приведенной площади помещения. Общая приведенная площадь помещения состоит из суммы общей площади помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Цена договора исчислена из расчета _____ (_____) квадратных метров общей приведенной площади объекта и составляет _____ (_____) рублей. Стоимость одного квадратного метра установлена сторонами в размере _____ (_____) рублей. Оплата по договору производится в рублях.

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Участник долевого строительства оплачивает договор в следующие сроки и в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей уплачиваются в течении _____ (_____) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора.

3.3. Завершение расчетов по настоящему договору производится после изготовления кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, технического плана на многоквартирный жилой дом. Фактическая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными технического плана многоквартирного жилого дома.

Для целей завершения расчетов общая площадь помещения пересчитывается в общую приведенную площадь с применением понижающих коэффициентов к площади холодных помещений.

При этом, в связи с неизбежной строительной погрешностью, фактическая договорная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в пункте 1.2. настоящего договора, что не будет считаться нарушением условий договора.

В случае увеличения общей приведенной площади, указанной в настоящем договоре, по сравнению с общей приведенной площадью, исчисленной по замерам, произведенным после завершения строительства, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры по стоимости, установленной в пункте 2.1. настоящего договора, после получения Застройщиком технической документации на многоквартирный жилой дом в течение 10 (десяти) дней с момента надлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

В случае уменьшения общей приведенной площади, указанной в настоящем договоре, по сравнению с общей приведенной площадью, исчисленной по замерам, произведенным после завершения строительства, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства денежные средства за излишне оплаченные квадратные метры по стоимости, установленной в пункте 2.1 настоящего договора в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты подписания акта приема-передачи.

3.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть 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 договора.

3.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

4. Передача объекта долевого строительства

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

4.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан передать объект долевого строительства в срок не позднее установленного настоящего договора. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предъявляемым к качеству объекта и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст. 7 Федерального Закона №214-ФЗ.

4.6. Если иное не установлено договором, при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 4.5. настоящего договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в настоящем пункте обязательных требований,

приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с условиями Федерального закона №214-ФЗ.

5.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

5.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

5.7. Застройщик обязан устранить выявленные в течение гарантийного срока недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью площадь квартиры может отличаться от площади, указанной в настоящем договоре, что не будет считаться нарушением требований о качестве квартиры.

5.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения не являются нарушением требований о качестве квартиры.

6. Обязательства сторон

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Соблюдать порядок и сроки расчетов, установленные настоящим договором.

6.1.2. В срок, предусмотренный договором, после получения уведомления Застройщика о получении им разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи;

6.1.3. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вносить (на основании расчетов или показаний приборов учета) плату за коммунальные услуги и обслуживание Объекта.

6.1.4. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно не производить перепланировку квартиры, установку дополнительных радиаторов отопления, газовых отопительных котлов, изменений в выполненные по проекту системы электричества, водоснабжения и теплообеспечения. При нарушении данного пункта, Участник долевого строительства за свой счет восстанавливает все измененные системы обеспечения дома до проектного варианта, а также несет ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

6.1.5. При подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей организацией договор на управление объектом недвижимости и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Объекта недвижимости начиная с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого участия.

6.1.6. В случае не заключения договора с Управляющей организацией компенсировать Застройщику расходы на содержание Объекта недвижимости, в том числе по охране, техническому обслуживанию Объекта недвижимости и за коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого участия.

6.2. Застройщик обязуется:

6.2.1. В плановый срок построить многоквартирный жилой дом, ввести его в эксплуатацию и после полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и в порядке им предусмотренном, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

6.2.2. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства, а также права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего договора не обременены какими-либо правами третьих лиц, в споре, под арестом/запрещением не состоят.

7. Срок действия договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий договор заключен в простой письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем направления Застройщику письменного уведомления в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Участник долевого строительства обязан указать реквизиты своего лицевого счета в направленном Застройщику уведомлении.

7.3.1. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и настоящим договором.

7.4. В случае прекращения действия договора возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

7.5. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

8. Ответственность сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения, предусмотренного настоящим договором Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.3. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением сторон к настоящему договору.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся явления стихийного характера: землетрясения, наводнения, удары молнии и т.п., аварии, пожары, техногенные катастрофы, массовые

беспорядки, забастовки, военные действия, террористические акты, нормативные и не нормативные органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие осуществлению сторонами своих функций по настоящему договору и иных обстоятельств, не зависящих от волеизлияния сторон и возникших после заключения договора, которые не могли предвидеть, не предотвратить разумными мерами. Наличие вышеназванных обстоятельств подтверждается документами соответствующих уполномоченных органов.

Для целей настоящего договора к обстоятельствам непреодолимой силы относятся также сложные погодные условия, препятствующие нормальным условиям строительства (температура, сила ветра, уровень осадков) в месте строительства, подтвержденные справкой гидрометеорологического бюро.

9.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства влияют на выполнение обязательств по настоящему договору, срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается в одностороннем порядке Застройщиком соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, путем направления Участнику долевого строительства письменного уведомления с указанием срока, на который продляется срок строительства.

10. Споры.

10.1. Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а возникающие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительными соглашениями сторон, становящимися неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Если по мнению одной из сторон, не имеется возможности разрешить возникший спор путем переговоров, то он разрешается судом в соответствии с установленным действующим законодательством подведомственностью и подсудностью.

11. Особые условия.

11.1. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на объект капитального строительства многоквартирный жилой дом. Проектная декларация с последующими изменениями публикуется Застройщиком Интернет сайте домнаогарева.ру, а также в единой информационной системе жилищного строительства на Интернет сайте www.наш.дом.рф.

11.2. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика является залог земельного участка, указанного в п.1.5. настоящего договора и создаваемого на этом участке многоквартирный жилой дом в соответствии со ст. 13 Закона РФ № 214–ФЗ от 30.12.2004г.

11.3. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и (или) не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих деятельность сторон в рамках настоящего договора, иначе как с письменного согласия обеих сторон.

11.4. Любое уведомление по данному договору отправляется получателю в виде заказного письма с описью вложения и с уведомлением о вручении по почтовому адресу или месту жительства, указанному в реквизитах сторон настоящего договора.

11.5. При изменении в законодательных и нормативных актах, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным временным материальным затратам, существующие на момент начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам и стоимости строительства могут быть соответствующим образом скорректированы сторонами и закреплены дополнительным соглашением, становящимся неотъемлемой частью настоящего договора.

11.6. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектной планировкой квартиры.

В случае необходимости и при наличии технической возможности Участник долевого строительства имеет право письменно согласовывать с Застройщиком перепланировку квартиры, не затрагивающую несущие конструкции дома. За согласование перепланировки взимается дополнительная плата в согласованных сторонами размерах. Условия перепланировки квартиры оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

11.7. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности,

основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

11.8. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается после уплаты им цены договора. В случае неполной уплаты цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник. Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12. Заключительные положения.

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью. Дополнительные соглашения (приложения) к настоящему договору подлежат государственной регистрации.

12.3. Настоящий договор составлен и подписан на ___ (_____) листах с приложением 1 (одном) листе, в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру – каждой из сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющих государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи Сторон.

13.1. Застройщик:

ООО «ЛЮКССТРОЙ»

ОГРН 1163926080680, ИНН/КПП 3906998538/390601001

место нахождения г. Калининград, ул. К. Маркса, дом 67-71, помещение III

Расчетный счет: 40702810920000004718

Банк получателя: Калининградское отделение №8626 ПАО «Сбербанк» БИК 042748634

Кор. счет: 30101810100000000634

13.2. Участник долевого строительства:

_____, гражданство ____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____,

Застройщик:

Генеральный директор

ООО «Люксстрой»

Гончаров Р.С.

Участник долевого строительства:

ПЛАН
квартиры строительный № _____

Общая площадь – _____ кв. м
Этаж – _____

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «Люкстрой»
Гончаров Р.С.

Участник долевого строительства:
