

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Калининград

« _____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Агрос», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Данишевского Артёма Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Агрос», ОГРН 1143926007081, ИНН 3906318126, имеющий на праве собственности земельный участок (кадастровый номер № 39:15:131841:11), предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, привлекающее денежные средства участников долевого строительства на условиях, определенных настоящим договором, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на основании полученного разрешения на строительства № 39-RU39301000-164-2016 от 26.07.2016 г.

Участник долевого строительства – гражданин Российской Федерации, вносящий застройщику денежные средства для строительства Дома в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

Многokвартирный дом (далее - дом) – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями этажностью в 5 (пять) этажей (включая один подземный), 5-ти секционный, расположенный на земельном участке общей площадью 4324 кв.м., кадастровый номер 39:15:131841:11 по адресу: РФ, Калининградская область, город Калининград, ул. Потемкина, 1/5, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с ФЗ РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

Объект долевого строительства - Квартира, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Земельный участок – участок общей площадью 4324 кв.м., кадастровый номер 39:15:131841:11, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование-малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенный по адресу: РФ, Калининградская область, город Калининград, ул. Потемкина, 1/5, принадлежащий ООО «АГРОС» на праве собственности. Права на земельный участок принадлежат компании ООО «АГРОС» на основании:

- договора купли-продажи недвижимого имущества от 07.08.2015г., дополнительного соглашения к договору купли-продажи недвижимого имущества от 07.08.2015г. №1 от 01.10.2015г.

- свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 11.01.2016 г., повторное, взамен свидетельства от 03.11.2015г. Запись о регистрации права №39-39/001-39/001/018/2015-7251/3 от 03.11.2015г.

На земельном участке с кадастровым номером 39:15:131841:11 имеется обременение, охранный зона инженерных сетей(прочее): часть земельного участка площадью 244 кв.м.-охранная зона инженерных сетей.

1.2. Застройщиком получено Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ФЗ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.3. Проектная декларация размещена на сайте: <https://наш.дом.рф>, и на сайте Застройщика <http://potemkina39.ru>. Проектная декларация доступна для ознакомления и в офисе Застройщика.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.

2.1.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором обеспечивается отчислениями в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Потёмкина, 1/5, дом расположен на земельном участке с кадастровым номером № 39:15:131841:11, и с момента получения застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства – жилое помещение, а так же общее имущество в жилом доме.

3.2. Объект долевого строительства представляет собой:

- _____ квартиру, находящуюся в указанном жилом доме, на _____ этаже, строительный номер № _____, общая проектная площадь _____ кв.м., включая площадь балкона и (или) лоджии, жилая площадь _____ кв.м. Проектные площади помещений вспомогательного использования:

- Кухня _____ кв.м.;
- Прихожая _____ кв.м.;
- С/у _____ кв.м.;
- Лоджия _____ кв.м. с коэффициентом 0,5.
- Гардеробная _____ кв.м.;

Указанная в настоящем пункте общая проектная площадь включает в себя в том числе приведенную площадь холодных помещений (балконов и (или) лоджий). Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным (строительным) номером, присвоенным ему на период строительства многоквартирного жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, после проведения кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 1. Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 2. Приложения №№1, 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.1. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительства многоквартирного жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе приведенную площадь холодного помещения, будет уточнена по результатам обмеров кадастровых работ, в отношении жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома кадастровым инженером.

3.3. По настоящему договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами и/или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

б) Застройщик информирует Участника долевого строительства о ходе строительства, а также о сроках ввода жилого дома в эксплуатацию путём размещения сведений на Интернет-сайте Застройщика - <http://potemkina39.ru>.

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче, направив Участнику долевого строительства письменное уведомление по адресу, указанному в настоящем Договоре (либо уточненному адресу), в течение 30 (тридцати) дней с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

г) передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту после ввода Дома в эксплуатацию;

д) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома;

е) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами;

3.4. Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) Принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения уведомления (сообщения) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

в) В срок не более 10 (десяти) календарных дней со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а также нести все расходы, вытекающие из данной обязанности, в том числе по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

г) Участник долевого строительства обязуется принять на себя ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и установленного в нем оборудования, а также нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включая коммунальные услуги, расходы по техническому содержанию общего имущества Жилого дома, со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства у Застройщика.

3.5. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.6. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

3.7. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства, в том числе увеличивая этажность многоквартирного жилого дома и уменьшая общее имущество Участников долевого строительства, в проектную декларацию и разрешение на строительство жилого дома без получения дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства. Подписав данный договор, Участник долевого строительства, дает свое согласие на внесение любых изменений в проект строительства, в том числе в увеличение этажности многоквартирного жилого дома и уменьшения общего имущества Участников долевого строительства, в проектную декларацию и разрешение на строительство жилого дома, но не касающиеся изменений Объекта долевого строительства (квартиры).

При изменении этажности многоквартирного жилого дома или уменьшении общего имущества Участников долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе требовать изменения цены договора.

Участник долевого строительства вправе в любое время ознакомиться с изменениями вышеуказанных документов на сайте Застройщика или в офисе Застройщика в рабочее время.

3.8. Застройщик принимает на себя обязательства по выполнению функций Заказчика, организующего процесс строительства.

3.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство многоквартирного жилого дома, разрешительной документацией, а также информацией о проекте строительства многоквартирного жилого дома, в том числе об изменениях в проектную документацию на строительство многоквартирного жилого дома. Участник долевого строительства, после подписания настоящего договора, не вправе ссылаться на то, что не был ознакомлен или был ознакомлен не в полном объеме с указанной в настоящем пункте информацией и документацией.

3.10. Застройщик имеет право в ходе строительства многоквартирного жилого дома вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на многоквартирный жилой дом и земельный участок, изменения, в том числе касающиеся жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по многоквартирному жилому дому и площади застройки, изменения в назначении нежилых помещений многоквартирного жилого дома, элементов благоустройства и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.

3.11. Многоквартирный жилой дом имеет встроенные нежилые помещения, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остающиеся в

собственности Застройщика.

Назначение и наименование нежилых помещений может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию.

При этом не считается сменой назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Участником долевого строительства следующие изменения в использовании встроенных нежилых помещений:

- смена конкретного лица-владельца помещения без изменения его назначения.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (Цена договора) определен сторонами в сумме _____ рублей. Цена договора Объекта долевого строительства сформирована из произведения стоимости одного квадратного метра 80 000,00 (Восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек и проектной общей площади объекта долевого строительства 50,2 (пятьдесят целых две десятых) кв.м. При расчете Цены договора учтена проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе, приведенную площадь холодных помещений (с учетом понижающих коэффициентов).

4.2. Участник долевого строительства вносит определенную в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора денежную сумму на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

4.2.1. _____ рублей, вносится Участником долевого строительства _____ после государственной регистрации _____ настоящего договора.

4.2.2 _____ до _____.

4.3. Цена настоящего договора может быть изменена только на основании п. 4.4 настоящего договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон настоящего договора.

4.4. Цена настоящего договора подлежит изменению в следующих случаях:

4.4.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, выполненных после окончания строительства многоквартирного жилого дома, будет больше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, цена настоящего договора подлежит увеличению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 4.1. настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. Доплата до полного размера цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об увеличении цены настоящего договора и необходимости произвести соответствующую доплату.

4.4.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, выполненных после окончания строительства многоквартирного жилого дома, будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, цена настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 4.1 настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком уведомления от Участника долевого строительства о возврате денежных средств.

4.4.3. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, выполненных после окончания строительства, будет различаться с проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, менее чем на 1 (один) квадратный метр, цена Договора остается неизменной.

4.5. Моментом оплаты цены настоящего договора (либо моментом оплаты соответствующего платежа) признается Сторонами день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме (либо в размере соответствующего платежа).

4.6. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до подписания Сторонами передаточного акта.

4.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей 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.

4.8. Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. использовать средства Участника долевого строительства на строительство Объекта. При этом стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства по настоящему договору в качестве оплаты Цены договора, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме оплаты Цены договора, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Участника долевого строительства поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Объекта, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

4.9. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

4.10. Стороны договорились, что, если условиями настоящего договора предусмотрена оплата стоимости (части стоимости) Объекта долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала, Участник долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения настоящего договора с государственной регистрации обязан подать соответствующее заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы в уполномоченное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации. В случае, если по истечении пятидесяти рабочих дней с даты, когда Участник долевого строительства должен был подать заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы в уполномоченное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации, денежные средства к Застройщику не поступили ввиду действий (бездействия) Участника долевого строительства, Застройщик вправе требовать уплаты взноса по договору, который должен был быть уплачен за счет средств материнского (семейного) капитала, непосредственно с Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства.

5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту.

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

5.3. Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию- III квартал 2020 года.

5.4. Планируемый срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства- до IV квартала 2020 года включительно.

5.4.1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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 объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

5.4.2. Застройщик однократно в одностороннем порядке вправе изменять условия договора в части переноса срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, но не более чем на 6 (шесть) месяцев, направив ему уведомление не позднее, чем за два месяца до истечения, указанного в п. 5.4. срока.

5.5. Застройщик направляет участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры, оплату коммунальных услуг после подписания акта приема-передачи квартиры, несет Участник.

5.7. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик

по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

5.8. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Калининградской области не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование Объекта долевого строительства, остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, возводить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, газового оборудования, схемы электропроводки, без предварительного письменного согласования с Застройщиком. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в проектное состояние.

5.9. Расхождения проектной площади Квартиры (п. 3.2.) и площади Квартиры по замерам Калининградского Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация», кадастровых инженеров или иных аккредитованных организаций являются допустимой строительной погрешностью и не являются отступлением от условий настоящего Договора. При этом Квартира с расхождениями проектной и фактической площади считается соответствующей проектной документации и условиям настоящего Договора.

5.10. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент передачи Объекта долевого строительства, в Объекте долевого строительства может отсутствовать поставка коммунальных ресурсов. Поставка коммунальных ресурсов осуществляется на основании договоров энергоснабжения и газоснабжения, заключаемых между энергоснабжающими, газоснабжающими организациями и управляющей компанией (и (или), Товариществом собственников жилья, Участником долевого строительства, и т.д.) в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации. В обязательства Застройщика по договору входит подключение многоквартирного жилого дома к сетям инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями, на подключение многоквартирного жилого дома к сетям инженерного обеспечения. Обеспечение поставки коммунальных ресурсов не входит в обязанности Застройщика по Договору. Стороны согласовали, что отсутствие на момент приемки Объекта долевого строительства каких-либо коммунальных ресурсов не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. 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 со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

6.2. 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 или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Отделка и оборудование квартиры:

Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта Техническое состояние на момент сдачи:		
.	Наружные стены	Газосиликатный блок
.	Окна	Металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом, без подоконников
.	Балконные двери	Установлены
.	Входная дверь	Металлическая
.	Внутриквартирные двери	Без установки

.		
.	Перегородки внутриквартирные	Газосиликатный блок
.	Санузел	Без сантехнического оборудования
.	Отделочные работы	Штукатурка стен, заделка и затирка швов потолка, полы - цементная стяжка с утеплением
.	Счетчики электроэнергии газа, воды	Установлены
0.	Отопление	От индивидуального двухконтурного газового котла водяное двухтрубная система с установкой двухконтурного газового котла и радиаторов
1.	Водоснабжение	Горячее водоснабжение – от двухконтурного газового котла холодное водоснабжение – городской водопровод
2.	Канализация	Городские сети
3.	Телефонизация	Телефонизирована (ввод кабеля в квартиру без разводки по помещениям)
4.	Телевидение	Ввод телевизионного кабеля в квартиру без разводки по помещениям

6.4. Основные характеристики многоквартирного дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое со встроенными нежилыми помещениями
Этажность	4
Количество этажей	5
Количество подземных этажей	1
Общая площадь здания (кв.м.)	7074,59
Материал наружных стен	Газосиликатный блок
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные ж/б плиты междуэтажные толщиной 200 мм
Лифт	Пассажирский
Класс энергоэффективности	D
Класс сейсмостойкости	6 баллов шкалы MSK

6.5. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) 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, либо с согласия Застройщика устранить недостатки за свой счет с возмещением расходов.

6.6. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Калининградской области. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.2. Расторжение и изменение настоящего Договора в одностороннем порядке производится в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом. Настоящий Договор может быть расторгнут также по обоюдному согласию сторон. Изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат регистрации в установленном порядке.

7.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора.

В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства при условии выполнения Застройщиком всех своих обязательств, Участник оплачивает Застройщику неустойку в размере 5% (пять процентов) от цены настоящего договора.

7.5. В случае если уплата долевого взноса должна производиться участником долевого строительства путём единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в статье 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

7.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, по основаниям, перечисленным в пункте 7.6. настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, возвратить Участнику долевого строительства внесённые им Застройщику, в счёт оплаты Цены договора в рублях денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом неустойки, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 % от суммы фактически оплаченных Участником долевого строительства денежных средств в рублях.

При расторжении настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 7.6., денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Участника долевого строительства.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны берут на себя обязательства принимать все меры к разрешению разногласий путем переговоров до полного урегулирования предмета разногласий.

8.3. Споры, вытекающие из настоящего договора, подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных», а также на получение информации по каналам связи для уведомления о проводимых акциях, скидках, спецпредложениях и т.д. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

9.2. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий договор, утверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по договору; при заключении договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не есть притворной); вопросы, которые не урегулированы в настоящем договоре, решаются в соответствии с требованиями действующего законодательства

9.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

9.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах с Приложениями имеющие равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Калининградской области.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение №1 – План расположения Квартиры в жилом доме.

Приложение №2 – Основные характеристики строящегося жилого дома.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Застройщик: ООО «Агрос» Юридический адрес: 236034 г. Калининград, 2-ой Ржевский переулок, дом 20. ОГРН 1143926007081 ИНН 3906318126 КПП 390601001 Специальный расчетный счет 40702810920000004721 Калининградское отделение № 8626 ПАО Сбербанк г. Калининград к/с 30101810100000000634 БИК 042748634</p> <p>Генеральный директор Данишевский А.А._____</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____</p>
--	---

Приложение № 1 к договору № __ от ____ г.

План расположения Квартиры № _

Застройщик:

Генеральный директор

Данишевский А.А. _____

Участник долевого строительства:

Основные характеристики строящегося жилого дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое со встроенными нежилыми помещениями
Этажность	4
Количество этажей	5
Количество подземных этажей	1
Общая площадь здания (кв.м.)	7074,59
Материал наружных стен	Газосиликатный блок
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные ж/б плиты междуэтажные толщиной 200 мм
Лифт	Пассажирский
Класс энергоэффективности	D
Класс сейсмостойкости	6 баллов шкалы MSK

Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта Техническое состояние на момент сдачи:		
1.	Наружные стены	Газосиликатный блок
2.	Окна	Металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом, без подоконников
3.	Балконные двери	Установлены
4.	Входная дверь	Металлическая
5.	Внутриквартирные двери	Без установки
6.	Перегородки внутриквартирные	Газосиликатный блок
7.	Санузел	Без сантехнического оборудования
8.	Отделочные работы	Штукатурка стен, заделка и затирка швов потолка, полы - цементная стяжка с утеплением
9.	Счетчики электроэнергии, газа воды	Установлены
10.	Отопление	От индивидуального двухконтурного газового котла водяное двухтрубная система с установкой двухконтурного газового котла и радиаторов
11.	Водоснабжение	Горячее водоснабжение – от двухконтурного газового котла холодное водоснабжение – городской водопровод
12.	Канализация	Городские сети
13.	Телефонизация	Телефонизирована (ввод кабеля в квартиру без разводки по помещениям)
14.	Телевидение	Ввод телевизионного кабеля в квартиру без разводки по помещениям

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

Данишевский А.А. _____
