

Договор №
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Калининград

«» 2022 года.

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный застройщик «Строительная компания Стройинвестиция»**», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Лазарева Игоря Николаевича, действующий на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик – **ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Стройинвестиция»**, юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 39:05:010703:142, площадью 19452,00 кв.м. Объект долевого строительства расположен по адресу: РФ, Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, п. Вишневое – «Многokвартирные жилые дома I этап строительства : Дом №1 по ГП, Дом №2 по ГП, Дом №3 по ГП», расположенный на земельном участке с КН 39:05:010703:142 по адресу: РФ, Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, п. Вишневое. «Многokвартирные жилые дома I этап строительства : Дом №1 по ГП, Дом №2 по ГП, Дом №3 по ГП). I этап строительства : **Дом № 2 по ГП** (Соглашение от 09.12.2021 г. об уступке прав и обязанностей арендатора по Договору аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности №460-КЗО/2016 от 19.09.2016 г. ; Дата регистрации 22.12.2021 г. Номер регистрации 39:05:010703:142-39/025/2021-10), и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке многоквартирных жилых домов на основании полученного разрешения на строительство №39-RU39320000-827-2021 от 24.11.2021 года, (приказ №14 к РНС №39-RU39320000-827-2021, уведомление от 10.01.2022 г. №18-АГГ).

1.2. Участник долевого строительства - , физическое лицо, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома (Объекта долевого строительства) на условиях настоящего Договора.

1.3. Объект долевого строительства - квартира со строительным номером (), общей проектной площадью без учета холодных помещений () кв.м., площадь холодных помещений (лоджии коэф. 0,5) - кв.м., общая проектная площадь с учетом холодных помещений - () кв.м., состоящий из

- «» комнат(ы) (площадью кв.м.);

- кухни (площадь кв.м.);

- санузла (площадь кв.м.);

- коридора (площадь кв.м.);

- лоджии коэф. 0,5 (площадь кв.м.),

расположенной на () этаже многоквартирного жилого дома № 2 по ГП (I этап строительства), на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010703:142, принадлежащем Застройщику на праве аренды, расположенном по адресу: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, пос. Вишневое. Характеристика (расположение и планировка), которой указана в Приложении № 1, представляющим собой схему квартиры из проектной документации и являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Описание Объекта долевого строительства определяется проектной декларацией и настоящим договором.

Общая проектная площадь с учетом холодных помещений включает в себя площадь холодных помещений с понижающим коэффициентом, равным — 0,5. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства без отделки, в соответствии с Приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Участники долевого строительства принимают право после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома **ВАРИАНТ 1 (ОДИН УЧАСТНИК) - в собственность; ВАРИАНТ 2 (ДЛЯ СУПРУГОВ) - в общую совместную собственность; ВАРИАНТ 3 (ДЛЯ ДВУХ И БОЛЕЕ УЧАСТНИКОВ) - в общую долевую собственность на объект :у участника ___(ФИО) в размере (*) доли в праве, у участника ___(ФИО) в размере (*) доли в праве, на _____ квартиру.**

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

По окончании строительства адрес Дома определяется в соответствии с порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений муниципального образования Зеленоградский городской округ, а номер квартиры согласно обмерам кадастрового инженера, имеющим квалификационный аттестат.

1.4. Проектная декларация № **39-001217** на многоквартирный жилой дом опубликована на сайте <https://наш.дом.рф> от **02.02.2022** г., уполномоченным органом на осуществление надзора в области долевого строительства. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Многоквартирный жилой дом.

1.5. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», иным гражданским законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 24.01.2025 г.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, на инженерные сети – 3 (три) года.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. В случае ликвидации Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к правопреемникам.

Правопреемники уведомляют Застройщика о вступлении в Договор с приложением заверенной копии документа, подтверждающего ликвидацию Участника и оригинала документа, подтверждающего правопреемство. После вступления в Договор правопреемник становится новым участником долевого строительства.

2.7. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. Цена Договора

3.1. Цена Договора составляет () рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет () рубля копеек.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

Вариант (единовременный платеж):

- _____ рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

- _____ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- _____ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залого будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.):

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, 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.

3.2. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.3 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом, Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.3.1. Эскроу -агент:

Полное наименование (фирменное наименование): АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: **escrow@domrf.ru**

Телефон банка: 8-800-775-8686

Депонент : _____ (ФИО)

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик «Строительная Компания «Стройинвестиция»**,

Депонируемая сумма () рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

Срок условного депонирования: 30.06.2025 г.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Дог. № участия в долевом стр-ве от г. за жилое пом. усл. ном., НДС не облагается».**

3.3.2. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.3.3. **Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

Вариант (ипотека):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

3.3.4. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

3.3.5. **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):** В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

3.4. В связи с тем, что площадь Объекта долевого строительства является примерной и нуждается в уточнении по окончании строительства (многоквартирного дома), между сторонами достигнуто соглашение по которому следует, что если по результатам замеров помещений Объекта долевого строительства, площадь Объекта долевого строительства изменится (уменьшится или увеличится) более чем на 0,30 м² (ноль целых тридцать сотых) квадратных метров, Застройщик возвращает Дольщику излишне уплаченные денежные средства либо Дольщик производит оплату выявленной разницы до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства без заключения дополнительного соглашения об изменении цены. Стоимость указанной разницы выражаемой в квадратных метрах определяется по цене 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства установленной на момент заключения договора. Доплата либо возврат денежных средств в соответствии с настоящим пунктом договора производится в течение 30 (тридцати) дней, но не позднее подписания акта приема-передачи.

3.5. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента подписания Акта-приема передачи Объект долевого строительства.

3.6. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней с даты представления застройщиком банку передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами договора об участии в долевом строительстве, а в случае, указанном в части 6 статьи 8 настоящего Федерального закона, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства перечисляются банком застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, указанному в части 8 статьи 15.4 настоящего Федерального закона 214-ФЗ, если кредитный договор содержит поручение застройщика банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по данному кредитному договору.

4. Обязательства Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить возведение Объекта в точном соответствии с проектной документацией и в установленные графиком строительства сроки и выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории по адресу, указанному в п. 1.3 Договора, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

4.1.5. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, оформление соответствующей документации и передачу доли Объекта Участнику долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 2.3 Договора.

4.1.6. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома незамедлительно сообщить Участнику долевого строительства о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и о необходимости принятия объекта долевого строительства.

4.1.7. 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 срока передачи Объекта долевого строительства.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.9. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.10. Застройщик при заключении Договора представляет Участнику долевого строительства проектную документацию, отражающую планировку Объекта долевого строительства, характер и качество внутренней отделки Объекта долевого строительства и т.д.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.2. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки Объекта, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся с согласия и за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением.

4.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно (в течение пяти дней) извещать друг друга.

4.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Право собственности на Объект будет оформляться Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на строительство многоквартирных жилых домов, квартала застройки, состоящего из этапов строительства : I этап строительства - Дом №1 по ГП, Дом №2 по ГП, Дом №3 по ГП ; II этап строительства Дом №4 по ГП на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010703:142, общей площадью 19452,00 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, Зеленоградский р-н пос. Вишневое. Также дает свое согласие на межевание данного земельного участка с учетом фактически возведенных на нем многоквартирных жилых домов.

5. Права Сторон

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. 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 трех месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным ст. 6.2. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. (часть 1.2 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

7. Гарантии качества

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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

8. Передача Объекта долевого строительства

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

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

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п. 2.3. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении создания Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 8.6. Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о создании Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

8.6. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.8.5. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 7 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

8.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 8.6. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

8.8. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, когда Участник долевого строительства до подписания передаточного акта, требует составления акта в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям ст. 7.1. Договора и отказывается от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей предусмотренных п. 7.2. Договора) 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 признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта

долевого строительства.

8.9. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

9. Односторонний отказ от исполнения Договора

9.1. Основанием отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, помимо оснований, указанных в пунктах 1 — 3 и 5 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона 214-ФЗ, является:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

7) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

8) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица — застройщика;

9) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. 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 РФ случаях.

9.3. В случае прекращения условного депонирования денежных средств, условия которого предусмотрены договором участия в долевом строительстве, по основаниям расторжения либо одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве в связи с истечением срока условного депонирования денежных средств и прекращением договора участия в долевом строительстве в соответствии с частью 6 статьи 15.4 настоящего Федерального закона 214-ФЗ договор счета эскроу прекращается и счет эскроу подлежит закрытию не позднее трех рабочих дней после дня получения банком уведомления органа регистрации прав о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

10. Уступка прав требования по Договору

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения 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 регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.4. Новый участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки права требования в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации такого Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

11. Освобождение от ответственности

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности;

пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора;

забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты; и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длются более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

12. Прочее

12.1. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик передает Многоквартирный жилой дом на управление управляющей организации.

Участник долевого строительства настоящим Договором письменно выражает согласие на выбор способа управления Многоквартирным жилым домом - управление управляющей организацией с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

12.2. После передачи Многоквартирного дома на управление управляющей организации и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества собственников помещений Многоквартирного жилого дома на основании действующих расценок, подписывает с управляющей организацией соглашение о содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории пропорционально занимаемой площади Многоквартирного дома.

12.3. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Цель обработки персональных данных – заключение договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Участником долевого строительства и Застройщиком – **ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Стройинвестиция».**

Настоящее согласие Участник долевого строительства дает на период до его отзыва.

13. Заключительные положения

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

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 10 (десять) рабочих дней.

13.3. Дольщику известно о возможном изменении проекта (увеличении количества этажей, квартир, офисных помещений, изменению площади земельного участка) и он не возражает против внесения изменений в проектную документацию.

13.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

13.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.6. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

13.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Дольщиков, и один экземпляр – для Управления Росреестра по Калининградской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13.10. Приложения:

Приложение № 1 ;

Приложение № 2.;

14. Адреса и реквизиты Сторон

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации

Участник долевого строительства:

_____ / /

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «СК
Стройинвестиция»**

Местонахождение: Калининградская обл.,
г. Калининград, ул. Малоярославская, д.6,
цок. этаж 1, оф.5.

ОГРН 1203900013767
ИНН/КПП 3906396212/390601001
р/с **40702810100620010325**
АО «Банк ДОМ.РФ»
БИК 044525266
к/счет 30101810345250000266

Застройщик:

_____ /Лазарев И.Н./

м.п.

- _____ квартира со строительным номером (), общей проектной площадью без учета холодных помещений () кв.м., площадь холодных помещений (лоджии коэф. 0,5) - кв.м., общая проектная площадь с учетом холодных помещений - () кв.м., расположенная на () этаже, в () подъезде многоквартирного жилого дома по адресу: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Вишневое (с кадастровым номером 39:05:010703:142).

Общая площадь с учетом холодных помещений	Жилая площадь	Хол л	Кухня	Комната	Санузел	Лоджия (коэф.0,5)

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «СК Стройинвестиция»

Генеральный директор

_____ /Лазарев И.Н./

Участник долевого строительства:

_____ //

Техническое описание объекта долевого строительства
после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Этажность - 6 этажей, включая подземный 1
Количество подъездов - 3 подъезда
Количество квартир - 85 квартир
Общая площадь – 6 601,75 кв.м.
Класс энергоэффективности - С
Сейсмостойкость - 6 баллов

1. Стены наружные – керамический блок, толщиной 380 мм из керамического блока;
2. Перекрытия, перемычки – ж/бетонные;
3. Кровля – плоская;
4. Стены в жилых комнатах – простая штукатурка;
5. Полы – цементно-песчанная стяжка;
6. Потолки – без отделки;
7. Окна, балконные двери – индивидуальные из ПВХ, без установки подоконной доски и отливов на лоджии;
8. Дверь в квартиру – противозломная;
9. Двери межкомнатные – не предусмотрены
10. Электроснабжение – скрытая электропроводка, устанавливается счетчик;
11. Газоснабжение – от центрального источника, устанавливаются: счетчик, индивидуальный двухконтурный газовый котел. Плиты не устанавливаются;
12. Водоснабжение – трубы ПВХ, без сантехнического оборудования и подводки к нему; устанавливается счетчик на холодную воду;
13. Канализация – стояк, без разводки до мест установки сантехприборов;
14. Радиаторы – стальные;
15. Сеть телевидения, Интернет – проводится до распределительных коробок на лестничной площадке.

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «СК Стройинвестиция»

Генеральный директор

_____ /Лазарев И.Н./

Участник долевого строительства:

_____ //