

**ДОГОВОР № XXX
участия в долевом строительстве**

город Калининград

XX.XX.2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СпецСтрой», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Качановича Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации XXX**, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее- Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости**- многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Калининградская область, г.Калининград, просп.Калинина. Назначение Объекта недвижимости: жилое, количество этажей: 9 этажей, общая площадь: 36 478,43 кв.м, материал каркаса: монолитный железобетонный; материал наружных стен подвала – монолитные железобетонные; материал наружных стен надземной части - мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др); материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – С; сейсмостойкость – 6 баллов.
Адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

1.2. **Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира)**, входящее в состав Объекта недвижимости и подлежащее передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – общая площадь по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, которая в соответствии с ч.5. ст.15 Жилищного кодекса РФ состоит из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии со ст.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 214-ФЗ), состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджии- 0,5, для веранды-1,0, для балкона-0,3, для террасы-0,3), без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта недвижимости, изготовленного кадастровым инженером, которая в соответствии с ч.5. ст.15 Жилищного кодекса РФ состоит из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь Объекта долевого строительства применяется для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на Объект долевого строительства.

1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь, рассчитанная в соответствии со ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджии- 0,5, для веранды-1,0, для балкона-0,3, для террасы-0,3), в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта недвижимости, изготовленного кадастровым инженером.

1.7. Состав общего имущества в строящемся Объекте недвижимости указывается в Проектной декларации на Объект недвижимости, упомянутой в пункте 2.2. Договора.

1.8. Объект недвижимости имеет встроенные нежилые помещения, встроенно-пристроенную автостоянку, являющиеся отдельными объектами недвижимости, не входящими в состав общего имущества дома, и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве и/или по иным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика. Назначение нежилых помещений определяется Проектной Декларацией.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать **Объект долевого строительства в СОБСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-720-2021 от 14.10.2021г., выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/> (далее- Проектная декларация),
- Строительство Объекта недвижимости осуществляется **ЗАСТРОЙЩИКОМ** на земельном участке с кадастровым номером 39:15:140421:325, площадью 10 197 кв.м., категория земель- земли населённых пунктов, разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка, расположенном по адресу: Калининградская обл., г.Калининград, пр-кт Калинина (далее- земельный участок). Земельный участок принадлежит **ЗАСТРОЙЩИКУ** на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 27.06.2019 сделана запись регистрации: 39:15:140421:325-39/021/2019-1.

2.3. **Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

Условный номер жилого помещения (квартиры)	Этаж расположения	Номер подъезда и корпус	Проектная общая площадь, кв.м	Проектная общая приведенная площадь, кв.м.	Количество комнат (шт)	Наименование жилых помещений, входящих в состав объекта долевого строительства	Площадь жилой комнаты, кв.м.	Наименование помещений, входящих в состав объекта долевого строительства	Площадь помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, кв.м.

Номер Объекта долевого строительства, номера корпуса и подъезда Объекта недвижимости, указанные в настоящем пункте, являются строительными и уточняются после составления кадастровым инженером технического плана на Объект недвижимости и получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

План Объекта долевого строительства и его расположение на этаже приведены в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Приложение № 1 не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения Объекта долевого строительства

на этаже.

2.4. Сторонами допускается отклонение общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3. Договора. Такое отклонение является основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.5. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органе, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее- регистрирующий орган).

2.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подписанием настоящего Договора заверяет ЗАСТРОЙЩИКА в следующем:

2.6.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Договора получил полную и достаточную для него информацию в отношении расположения земельного участка и строящегося на нем Объекта недвижимости, состава и характеристик инфраструктуры Объекта недвижимости.

2.6.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Договора подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Объекта недвижимости, а также с характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора.

2.6.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Договора подробным образом ознакомился с 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» (далее- ФЗ №214-ФЗ) и условиями Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения Договора и ответственности за нарушение своих обязательств.

2.7. Условием привлечения ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных средств для строительства Объекта недвижимости является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.8. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на земельный участок и строящийся на этом участке Объект недвижимости в пользу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на основании ч.1 ст.13, ч.4 ст.15.4 ФЗ №214-ФЗ не устанавливается.

2.9. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора определяется как произведение цены одного квадратного метра проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Цена Договора НДС не облагается.

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, в кв.м	Цена 1(одного)кв.м. проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в рублях	Цена 1 (одного) кв.м. проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, прописью	Цена Договора, в рублях	Цена Договора, прописью

3.2. Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить Цену договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором и Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору).

3.3.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО).

Место нахождения: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, адрес: Российская Федерация, 190000, город Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29.

Адрес электронной почты: schet_escrow@vtb.ru

Телефон банка: 8 800 100 24 24

Депонент: УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Бенефициар: ЗАСТРОЙЩИК

Депонированная сумма: XXX

Банковский счет Бенефициара, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу: XXX в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 3.3.2. настоящего Договора

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 3.3.2. настоящего Договора.

Счет для возврата средств – XXX.

Счет эскроу – XXX, открытый в Филиале XXX Банка ВТБ (ПАО).

Депонент вправе увеличить срок условного депонирования в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения об этом к настоящему Договору путем оформления у Эскроу-агента заявления об увеличении срока условного депонирования с направлением его также в адрес Бенефициара.

3.3.2 Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более, чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указан в проектной декларации.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает цену настоящего Договора путем внесения денежных средств в размере Цены Договора (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте, в следующем порядке:
XXX

3.3.4. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) настоящий Договор, зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

3.3.5. Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (бенефициару) депонируемой суммы: получение Эскроу-агентом разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации. Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы ЗАСТРОЙЩИКУ направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по кредиту, предоставленному Эскроу-агентом на строительство Объекта недвижимости.

3.3.6. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ и настоящим договором;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства:

3.4.1. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.1. Договора цены 1 (одного) квадратного метра на разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА.

3.4.2. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.1. Договора цены 1 (одного) квадратного метра на разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства. В этом случае ЗАСТРОЙЩИК возвращает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА образовавшуюся разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения письменного заявления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с обязательным указанием банковских реквизитов, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.4.3. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет отличаться от Проектной общей приведенной площади менее чем на пять процентов, у Сторон возникнут обязательства по доплате или возврату возникшей разницы с учетом п. 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора.

Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет отличаться от Проектной общей приведенной площади более чем на пять процентов, у ЗАСТРОЙЩИКА возникнет обязательство по возврату возникшей разницы в полном объеме, у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возникнет обязательство по доплате только в пределах пяти процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

3.5. Если по окончании срока условного депонирования ЗАСТРОЙЩИК получает со счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и ЗАСТРОЙЩИКОМ осуществляются напрямую между Сторонами. Участник долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно ЗАСТРОЙЩИКУ на расчетный счет Застройщика в Банке ВТБ (ПАО), указанный в пункте 3.3.1. настоящего Договора (Банковский счет Бенефициара) и/или на иной расчетный счет Застройщика, по согласованию с ним.

3.5.1. В случае, если по окончании срока условного депонирования ЗАСТРОЙЩИК получает со счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, то со дня передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Акту приема-передачи и до момента полной выплаты цены Договора, Объект будет находиться в залоге у Застройщика на основании ст. 488 и 489 ГК РФ.

3.6. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф (при необходимости),
 - оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора,
 - оплата тарифа за получение технического плана, экспликации на Объект долевого строительства,
 - оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства,
 - оплата Участником долевого строительства комиссии банку за перечисление платежей
- Указанные расходы УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает самостоятельно и за свой счет.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию - до **«14» октября 2024 года**.

4.2. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в срок до **«31» октября 2025 года включительно**. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства осуществляется при условии полного и надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 Договора.

4.3. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК вправе досрочно передать, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.4. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 Договора, и принять Объект долевого строительства.

4.5. При несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Передаточного акта вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – Акт о несоответствии), и отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязанностей, предусмотренных п.9.5. настоящего договора. При этом УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе принять Объект долевого строительства по Передаточному акту и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут, по требованию УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, составить Акт о несоответствии с указанием недостатков и сроками их устранения.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (семи) дней после получения уведомления об устранении ЗАСТРОЙЩИКОМ указанных в Акте о несоответствии недостатков.

4.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёме Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёма Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

4.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели/повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.4.5. Договора), ЗАСТРОЙЩИК по истечении двух месяцев со дня получения соответствующего уведомления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, либо со дня проставления оператором почтовой связи на заказном письме с уведомлением отметки об отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его получения либо отметки об отсутствии УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по указанному им в настоящем договоре адресу, вправе составить односторонний Передаточный акт Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели/повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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. Отсутствие на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства электроэнергетики, тепла, воды, газа, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект недвижимости подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения, и газ, вода, электричество и т.п. могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией (либо индивидуально с собственниками Объектов долевого строительства) после передачи Объекта недвижимости эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за действия эксплуатирующей организации и за заключение (или не заключение) ей договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить эксплуатирующей организации необходимые сведения и документы для заключения эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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; или изменений в Объекте долевого строительства, произведенных в нарушение требований действующего законодательства; а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащей информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

6. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить производство строительных работ в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями и Договором.

6.2. По требованию УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информировать его о ходе строительства Объекта недвижимости.

6.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по Договору.

6.4. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.5. ЗАСТРОЙЩИК обязуется предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА технический план, экспликацию на Объект долевого строительства. Для исполнения данного обязательства Застройщик вправе привлечь третьих лиц. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить ЗАСТРОЙЩИКУ стоимость услуги по предоставлению технического плана, экспликации на Объект долевого строительства в размере и в срок, предусмотренные дополнительным соглашением Сторон.

7. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. В срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора предоставить в регистрирующий орган полный комплект документов, требующийся от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора.

В случае просрочки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока предоставления в регистрирующий орган требующихся для регистрации Договора документов, обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в регистрирующий орган для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у ЗАСТРОЙЩИКА появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с характеристиками, указанными в п.2.3. Договора, с любыми третьими лицами.

7.2. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленные Договором.

7.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном Договором.

7.4. С момента передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан вносить плату за коммунальные услуги и содержание общего имущества в многоквартирном доме.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса РФ и заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, соответствующие договоры с эксплуатирующей организацией.

С момента принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту и до момента выбора способа управления Объектом недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан вносить плату за коммунальные услуги и за содержание общего имущества в многоквартирном доме ЗАСТРОЙЩИКУ по ценам и тарифам, устанавливаемым для Застройщика, путем возмещения соответствующих расходов Застройщика в течение 10 календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

7.5. Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной ЗАСТРОЙЩИКОМ.

7.6. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 4 (четырёх) месяцев с даты передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному Акту либо с момента предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам после полной оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 Договора. В случае неполной оплаты Цены Договора уступка права требования допускается только с предварительного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА на уступку и с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается не ранее государственной регистрации Договора и до подписания Передаточного акта.

Замена УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА о состоявшейся уступке по Договору и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по Договору или с момента перехода по иным основаниям прав

требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

В период действия Кредитного договора уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

8.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Объекта недвижимости, включая (но не ограничиваясь): заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, изменение количества и площади нежилых помещений, изменения устройства подземной части Объекта недвижимости, иные архитектурные, структурные изменения при условии, что: такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.3. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства. При этом внесение изменений в Договор не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию, и разместить эту информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства. Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения к договору.

8.4. В случаях выплаты УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, по причинам, не связанным с расторжением Договора (в частности, при перерасчёте Цены Договора, выплате штрафных санкций и т.п.), местом исполнения такой обязанности, по умолчанию, является место нахождения ЗАСТРОЙЩИКА. Соответственно, если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не уведомил ЗАСТРОЙЩИКА письменно о том, по каким банковским реквизитам УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должны быть перечислены денежные средства, ЗАСТРОЙЩИК вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в городе Калининграде Калининградской области, о чём он будет обязан уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА письменно.

8.5. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в пользу Кредитора, возникающей на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

8.6. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8.7. При регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенного строительства Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

8.8 Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, если задержка вызвана неисполнением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных обязательств перед ЗАСТРОЙЩИКОМ.

9.2. ЗАСТРОЙЩИК не несёт ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Цены Договора.

9.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства не вправе производить без письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: перепланировку/переустройство, установку каких-либо ограждений, замену строительных конструкций, отопительных приборов, трубопроводов, электропроводки; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Объекта недвижимости, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также иные работы, выполнение которых влечет изменение проектных решений. В противном случае, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан своими силами и за свой счет в 7-дневный срок с момента получения соответствующего требования от ЗАСТРОЙЩИКА вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и возместить ЗАСТРОЙЩИКУ причиненные убытки.

Участнику долевого строительства также не рекомендуется производить указанные действия после приёма Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Участнику долевого строительства в регистрации его права собственности на Объект долевого строительства в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

9.5. В соответствии с п. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению, что в случае наличия каких-либо недостатков качества в Объекте долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе требовать от ЗАСТРОЙЩИКА исключительно безвозмездного устранения недостатков. Обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, должны быть устранены ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (тридцати) дней с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного требования. В случае, если ЗАСТРОЙЩИК не устранил недостатки в вышеуказанный срок, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будет вправе воспользоваться правами, предусмотренными положениями подпунктов 2, 3 ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания настоящего Договора.

9.6. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение

явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, то есть событий, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.2. Сторона, для которой создается невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любими средствами связи).

10.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по Договору могут отодвигаться на время действия таких обстоятельств. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязуются осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе.

11.2. Договор действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

11.3. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению Сторон путем подписания Дополнительного соглашения о расторжении Договора.

11.4. Односторонний отказ сторон от исполнения Договора возможен в случаях и в порядке, предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.12.1. Договора.

11.5. В случае расторжения Договора или при отказе от Договора в одностороннем порядке Эскроу-агент возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет оплаты цены Договора в порядке, предусмотренном п. 8 ст. 15.5 ФЗ №214-ФЗ.

12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

12.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности его к передаче должно быть направлено ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного срока передачи. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

12.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 14 Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов. В случае нарушения любой из сторон указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанному в Договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Передаточного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

13.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

13.3. Стороны гарантируют, что все необходимые разрешения и согласия (в том числе супруги/супруга), предусмотренные действующим законодательством для совершения настоящей сделки, ими получены. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом данное обязательство, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими государственной регистрации.

13.5. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, подписывая Договор, дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ, в целях заключения, исполнения настоящего Договора, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации Договора. Настоящее согласие действует со дня подписания сторонами настоящего Договора до дня отзыва согласия в письменной форме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возражает против получения информационных сообщений от ЗАСТРОЙЩИКА на указанный им адрес, адрес электронной почты или телефон. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

13.6. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами, разрешаются путем переговоров.

Стороны, руководствуясь статьей 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, договорились, что все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, не урегулированные путем переговоров, подлежат рассмотрению Центральным районным судом г. Калининграда (если в соответствии со статьей 24 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации дело подсудно районному суду) или Мировым судьей первого судебного участка Центрального судебного района г.Калининграда (если в соответствии со статьей 23 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации дело подсудно мировому судье).

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

13.7. Договор составлен в количестве экземпляров, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор, плюс один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

13.8. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям Договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательств в случае спора и для толкования текста Договора.

13.9. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта недвижимости
- Приложение № 2 - Описание Объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – График платежей

14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»

ИНН 3917518705, КПП 390601001, ОГРН 1133926040753,

Адрес: 236023, Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Советский, д. 187, офис 11

Директор _____ / Качанович А.Н./
подпись

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

подпись и расшифровка подписи собственноручно

**План Объекта долевого строительства,
расположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости.**

Условный номер жилого помещения (квартиры)	Этаж расположения	Номер подъезда и корпус	Проектная общая площадь, кв.м	Проектная общая приведенная площадь, кв.м.	Количество комнат (шт)	Наименование жилых помещений, входящих в состав объекта долевого строительства	Площадь жилой комнаты, кв.м.	Наименование помещений, входящих в состав объекта долевого строительства	Площадь помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, кв.м.

<p>ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой» ИНН 3917518705, КПП 390601001, ОГРН 1133926040753, Адрес: 236023, Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Советский, д. 187, офис 11</p> <p align="right">Директор _____ / Качанович А.Н./ <i>подпись</i></p>
<p>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</p> <p align="center">_____/_____ <i>подпись и расшифровка подписи собственноручно</i></p>

Местоположение объекта долевого строительства на этаже

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»

ИНН 3917518705, КПП 390601001, ОГРН 1133926040753,

Адрес: 236023, Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Советский, д. 187, офис 11

Директор _____ / Качанович А.Н./
подпись

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

подпись и расшифровка подписи собственноручно

Описание Объекта долевого строительства

1. Материал стен – наружные стены из блоков; перегородки из блоков, кирпичей.
2. Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон.
3. Входная дверь - устанавливается дверь.
4. Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
5. Полы – выполняется цементная стяжка по слою утеплителя. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
6. Потолки – отделка не предусмотрена.
7. Окна и балконные двери – устанавливаются однокамерные стеклопакеты в переплетах из ПВХ-профиля, откосы оштукатуриваются или выполняются из гипсокартона, подоконники не устанавливаются.
8. Водоснабжение – выполняется ввод сантехнических труб холодной воды в помещение санузла, устанавливается счетчик холодной воды.
9. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки), полотенцесушители - не устанавливаются, кабели слаботочных устройств (телевидение, интернет) прокладываются до прихожей;
10. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
11. Водоотведение – выполняется ввод канализационных труб в помещение, устанавливается тройник для подключения.
12. Электроснабжение – устанавливается счетчик индивидуального учета, выполняется электрическая разводка без установки розеток и выключателей (светильники не предусматриваются).
13. Теплоснабжение (отопление) – от индивидуального газового двухконтурного котла, с установкой радиаторов отопления.

Приобретение и установка сантехнических приборов, а также выполнение всех не указанных в настоящем Приложении внутренних работ осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»

ИНН 3917518705, КПП 390601001, ОГРН 1133926040753,

Адрес: 236023, Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Советский, д. 187, офис 11

Директор _____ / Качанович А.Н./
подпись

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

подпись и расшифровка подписи собственноручно

График платежей

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «СпецСтрой»

ИНН 3917518705, КПП 390601001, ОГРН 1133926040753,

Адрес: 236023, Калининградская обл., г. Калининград, пр-кт Советский, д. 187, офис 11

Директор _____ / Качанович А.Н./
подпись

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

подпись и расшифровка подписи собственноручно