

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

\_\_\_\_\_ 2023 г.

г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Ярошенко Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Многokвартирный дом** – Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: РФ, Калининградская область, г. Калининград, ул. Суздальская, ул. Молодой Гвардии, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132901:879 площадью 18 948 кв.м., находящийся в аренде у Застройщика на основании Договора № 115/2021-А аренды земельного участка от 19.07.2021 (дата регистрации 09.08.2021), Соглашения № 115/2021-А-1 от 25.03.2022 к договору 115/2021-А аренды земельного участка от 19.07.2021 (дата регистрации 17.05.2022 г) Соглашения № 115/2021-А-2 от 14.11.2022 к договору аренды земельного участка от 19.07.2021 (дата регистрации 16.12.2022 г. ). Адрес земельного участка: г. Калининград ул. Суздальская, ул. Молодой Гвардии. Адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

Данный многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

1. Вид: Многоквартирный дом.
2. Назначение: Жилое.
3. Этажность: 15.
4. Общая площадь: 86127,6 кв.м.
5. Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6. Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.
7. Класс энергоэффективности: В.
8. Класс сейсмостойкости: 6 баллов шкалы MSK-64.
9. Иные характеристики: сети и системы инженерно-технического обеспечения – водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление, ливневое водоотведение, сети связи.

**Объект долевого строительства** – совокупность помещений (жилых или нежилых), входящих в состав Многоквартирного дома, а также прав общей долевой собственности в соответствии с Жилищным кодексом РФ, подлежащих передаче Дольщику, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, соответствующих его Долевому взносу с характеристиками, описанными **Приложении 1** к настоящему Договору.

**Долевой взнос** – денежные средства, вкладываемые Дольщиком в строительство Многоквартирного дома.

### 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Положения Гражданского кодекса Российской Федерации;

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

2.1.2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) в редакции на дату подписания договора;

2.1.3. Разрешение на строительство № 39-15-551-2023 Выдано Министерство градостроительной политики Калининградской области, дата выдачи 05.12.2023 г.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Дольщику возможность для ознакомления со следующими документами:

- Учредительные документы Застройщика.
- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.
- Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Указанные документы предоставляются в случае, если они не размещены в открытой части единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>

2.3. При заключении настоящего договора Стороны согласовывают и подписывают **Описание объекта долевого строительства, сумму и график оплаты долевого взноса (Приложение № 1), и Копию поэтажного плана (Графический план)** с указанием расположения частей, по отношению друг к другу и описанием местоположения на этаже Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (**Приложение № 2**).

2.4. Вышеуказанные приложения являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и могут быть изменены только по дополнительному письменному соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.5. Застройщик подтверждает, что им представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Калининградской области.

2.6. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

2.7. Дольщик уведомлен и согласен, что право аренды земельного участка будет находиться в залоге у АО «Банк Дом.РФ» (ИНН 7725038124) в целях обеспечения исполнения Кредитного договора №90-175/КЛ-22, от 19 августа 2022 г., заключенных между ЗАСТРОЙЩИКОМ и АО «Банк Дом.РФ» (далее - Кредитное соглашение). Право залога, возникшее на основании Кредитного соглашения, не распространяется на переданный Дольщику Объект долевого строительства с момента передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Передаточному акту.

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 на основании ч.4 ст.15.4 ФЗ №214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после ввода его в эксплуатацию передать в собственность Дольщика Объект долевого строительства, а Дольщик принимает на себя обязательство осуществлять оплату своего Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома в размере, предусмотренном пунктом 3.2 настоящего Договора.

3.2. Размер Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома указан в **Приложении № 1** к настоящему договору. В эту стоимость входит выполнение строительного

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

монтажных и иных работ, необходимых для создания Объекта долевого строительства.

Цена договора долевого строительства является договорной, определяется соглашением Сторон по условиям настоящего Договора, на момент подписания и составляет сумму в размере Долевого взноса.

Цена договора, подлежащая уплате Дольщиком Застройщику, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. При этом под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от Дольщика и фактически истраченными на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства.

3.3. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Дольщика в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в п 1.1 к настоящего Договора.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в п. 7.10.1 настоящего договора.

3.4. Размер Долевого взноса в строительство Многоквартирного дома подлежит изменению по условиям, предусмотренным п. 4.4 настоящего Договора, а также по согласованию Сторон в случае и порядке, определенном отдельным соглашением.

3.5. Застройщик обязуется произвести ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее **05.12.2026 года**. Названный срок может быть продлен Застройщиком в одностороннем порядке путем направления Дольщику письменного уведомления по адресу, указанному в настоящем Договоре, в случае продления разрешения на строительство Многоквартирного дома на срок, указанный в разрешении.

3.6. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Дольщику переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади Многоквартирного дома. Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома указывается Застройщиком в проектной декларации, публикуемой в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Границы, кадастровый номер и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

До ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Дольщик, подписывая настоящий Договор предоставляет Застройщику право на действия:

- по наложению на застраиваемый земельный участок необходимых обременений (под инженерные сети, линейные объекты и т.д.),
- по изменению характеристик (в сторону уменьшения либо увеличения, в том числе путем размежевания существующего и образования нового) земельного участка,
- по изменению состава и размера общего имущества Многоквартирного дома (в том числе его уменьшение, перевод из общего имущества в собственность Застройщика, в том числе по итогам реконструкции),

- по изменению проектной документации, в том числе затрагивающей технические характеристики, технико-экономические показатели объекта строительства, а также по вопросам образования нежилых помещений из жилых помещений (изменение назначения нежилых помещений), не входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома и подлежащих коммерческому использованию.

Перечисленные выше действия производятся Застройщиком без дополнительного согласования с Дольщиком, о чем каждый Дольщик считается извещенным и на что дает свое согласие, заключая настоящий Договор долевого участия.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Дольщик 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 Дольщика (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:

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](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8-800-775-8686

Депонент: \_\_\_\_\_

Застройщик: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИК «АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ»

Депонируемая сумма: Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами, и составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с графиком, указанным в Приложении 1 к настоящему договору.

Срок условного депонирования: до **31.05.2027 г.**

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

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, 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 Федеральным законом №214-ФЗ

Основание перечисления Застройщику депонированной суммы:

- получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию;
- получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

4.2. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.

4.3. Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. Обязанность Дольщика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. В случае оплаты Дольщиком Долевого взноса или части Долевого взноса до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ и иных расходов, связанных с таким платежом, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.4. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, на основании обмеров, произведенных кадастровым инженером, производится уточнение общей площади Многоквартирного дома, а также перерасчет площади Объекта долевого строительства (допустимо изменение общей площади не более чем на 5%).

В случае, если по результатам обмеров помещений площадь Объекта долевого строительства изменяется (уменьшается/увеличивается), Застройщик обязуется возратить Дольщику излишне уплаченные денежные средства, а Дольщик произвести доплату Долевого взноса Застройщику.

Перерасчет стоимости договора производится только в случае изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. В этом случае размер дополнительно оплачиваемых или возвращаемых средств определяется исходя из цены 1 (одного) квадратного метра, указанного в Приложении 1 к настоящему Договору. Доплата/возврат производится за всю площадь превышения/уменьшения. Перерасчет и возврат/доплата денежных средств производятся до подписания акта приема-передачи, с указанием в акте сведений о произведенном.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

5.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство Многоквартирного дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Дольщику по акту приема – передачи Объект долевого строительства при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

5.2. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

5.3. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности Дольщика, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

5.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке внести в Многоквартирный дом и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что после завершения строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будет отвечать требованиям проектной документации. При этом возможная экономия, полученная при замене материалов на аналогичные по своим характеристикам, является доходом Застройщика.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА**

6.1. Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность, или их нотариально заверенные переводы.

6.2. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором. Нарушение сроков и сумм оплаты договорной цены, установленной Договором, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

6.3. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить помещение правами третьих лиц. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, при этом Дольщик письменно согласовывает с Застройщиком уступку права требования.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

6.4. В течение одной недели с момента регистрации уступки права требования Дольщик обязан направить в адрес Застройщика следующие документы: оригинальный (или нотариально заверенный) экземпляр Соглашения о переуступке, копии паспортных данных и контактных данных нового дольщика (телефона и электронной почты), а также Дольщик обязан вручить уведомление Эскроу-агенту о состоявшейся цессии. В случае не предоставления Застройщику указанных документов, Дольщик обязан уплатить по требованию Застройщика штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

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

6.6. С момента подписания актов приема-передачи Дольщик принимает на себя обязательство по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей. Оплата указанных услуг осуществляется Дольщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. эксплуатирующей организации или товарищества собственников жилья.

6.7. Дольщик обязуется за свой счет произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи.

## **7. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1 Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее **31.05.2027 г.** после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

Застройщик гарантирует Дольщику, что в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, срок передачи объектов долевого строительства является единым для всех Дольщиков.

7.2 Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 7.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

7.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

7.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 7.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 7.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 7.1. Договора.

7.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого Объекта долевого строительства Дольщик обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение пяти дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

7.6. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 7.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 7.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.7.3. настоящего Договора составляет односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом ключи от Объекта долевого строительства вместе с односторонним Актом приема – передачи Объекта долевого строительства по описи вложения направляются по указанному Дольщиком в Договоре адресу заказным (ценным) письмом (бандеролью) через организацию почтовой связи и считаются принятыми Дольщиком в день их направления, а Застройщик считается выполнившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства и ключей.

7.7. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ, Объекта долевого строительства Дольщику и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

7.8. В случае регистрации права Дольщика на Объект долевого строительства согласно п. 7.7 настоящего Договора, подача Дольщиком заявления о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не требуется, и данный Дольщик вправе представить в орган регистрации прав указанный в п. 2 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

7.9. В случае неполной оплаты Дольщиком цены настоящего договора Застройщик не передает Объект долевого строительства до момента исполнения Дольщиком обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи Объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7.10. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

7.10.1 Объект долевого строительства передается Дольщику со следующими параметрами:

- Входная дверь – временная металлическая дверь.
- Оконные заполнения – устанавливаются металлопластиковые окна с энергосберегающими стеклопакетами, оконные откосы оштукатуриваются или облицовываются ГКЛ, подоконники не устанавливаются.
- Полы – плавающие полы из цементно-песчаного раствора с устройством шумоизоляции. Выравнивающая стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
- Материал стен – наружные, внутренние стены и перегородки из газосиликатных/газобетонных блоков, керамических блоков (керамического кирпича); межквартирные перегородки - из вышеуказанных материалов с дополнительным устройством шумоизоляции из каменной ваты.
- Потолки – отделка не предусмотрена.
- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон.
- Теплоснабжение (отопление) – от общедомовой газовой котельной, с установкой теплосчетчика в квартире, с установкой радиаторов отопления, устройства теплых полов согласно проекта и индивидуального счетчика тепла.
- Водоснабжение – выполняется ввод сантехнических труб холодной и горячей воды в помещение санузла(ов) и кухни, устанавливается счетчик холодной воды. Горячее водоснабжение обеспечивается установленным теплосчетчиком в каждой квартире.
- Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки), полотенцесушители - не устанавливаются.
- Водоотведение – выполняется ввод канализационных труб в помещение, устанавливается тройник для подключения. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек).
- Электроснабжение – устанавливается счетчик индивидуального учета, устанавливается внутриквартирный распределительный щит с автоматами выключателями и УЗО согласно проекту. Электрическая разводка выполняется без установки розеток, выключателей и светильников.
- Кабели слаботочных устройств (телевидение, интернет) прокладываются до прихожей.
- Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
- Предусмотрено устройство механической вытяжной вентиляции.

7.11. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, газа, отопления, воды, телефонии, интернета, регулярного вывоза мусора не



означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, телефонизации, слаботочным сетям, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения. Вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с управляющей компанией или ТСЖ (далее Управляющая Компания) после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и после передачи Объекта Управляющей Компании, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи Объектов долевого строительства Дольщикам. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия Управляющей Компании и за заключение (или не заключение) ей договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить Управляющей Компании необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

7.12. Стороны признают, что фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Дольщику, может отличаться от проектной площади, указанной в Приложении 1 к настоящему Договору, и это не будет считаться существенным изменением размера Объекта долевого строительства и нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, при условии, что отклонения площади будет в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

7.13. Стороны допускают, что площадь жилых и нежилых помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 7.12. настоящего Договора. Высота помещений входящих в состав Объекта долевого строительства может отклоняться от указанной в Приложении 1 величины и должна соответствовать СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные».

7.14. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается следующее:

- непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.15. В случае, если Объект долевого строительства, подлежащий передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п.7.14 Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами.

7.16. Дольщик не в праве требовать от Застройщика передачи ключей от Объекта долевого строительства или допуск в него для проведения ремонта, перевозки мебели и т.д., без подписанного акта приема-передачи.

7.17. Дольщик не вправе требовать от Застройщика устранения недостатков Объекта долевого строительства, возникших после подписания акта приема-передачи по вине третьих лиц, или самого Дольщика, в том числе замены оборудования, изделий, конструктивных элементов, соответствующих проектной документации.

7.18. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства. Указанный **гарантийный срок составляет 5 (пять) лет** и начинается исчисляться со дня предоставления Объекта долевого строительства Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

**Гарантийный срок на технологическое и инженерное** оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, **составляет 3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: передачи Дольщиком Застройщику Долевого взноса в полном объеме и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. Основания досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотрены действующим законодательством РФ. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом 214-ФЗ, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом.

8.4 Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и при достижении договоренности обеих сторон по всем условиям расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации. В случае расторжения настоящего Договора на условиях, изложенным в этом пункте, стороны пришли к соглашению, что расторжение Договора возможно с выплатой компенсации за услуги, оказанные Застройщиком в период действия настоящего Договора в размере 10% от цены договора.

8.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения долевого взноса, Застройщик вправе потребовать у Дольщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Федерального закона 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Дольщиком и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Федерального закона 214-ФЗ.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами с протокольной формой отражения результатов консультаций, так и обмен письменными сообщениями.

9.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

10.1. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором или при нарушении Застройщиком сроков ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также иных обязательств, принятых на себя Сторонами по настоящему Договору, они несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

10.2. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной Стороной в установленном действующим законодательством порядке в полном объеме.

## **11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. «Форс-мажор» означает:

1) любой указ, постановление любого федерального, государственного или муниципального органа, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего Договора;

2) забастовки, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход выполнения обязательств по договору;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Условия настоящего Договора, а также любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

12.3. Дольщику известно о возможном изменении проекта (общей площади дома, строительного объема, изменении количества этажей, квартир, офисных помещений, подвалов, машино-мест и прочее), изменении земельного участка, его площади, границ и кадастрового номера, а также изменении состава общего имущества многоквартирного жилого дома, и он не возражает против внесения изменений в проектную документацию, не возражает против внесения изменений в ранее выданное Разрешение на строительство/выдачу нового Разрешения на Строительство взамен действующего (в соответствии с законодательством и регламентами), и подписывая настоящий договор, дает свое согласие Застройщику на вышеназванные действия.

12.4. Настоящим Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Дольщик, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности 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, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Дольщик дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных сообщений по телефону(ам) и/или электронную почту, указанным в Договоре. Настоящее согласие действует со дня подписания сторонами настоящего договора до дня отзыва согласия в письменной форме. Обработка персональных данных Дольщика также предполагает их передачу управляющей компании (ТСЖ), с которой Застройщиком будет заключен Договор управления Многоквартирным домом, в целях осуществления заселения Дольщика, и иным организациям в соответствии с действующим законодательством. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Дольщиком.

12.5 Уведомления и сообщения могут быть отправлены Дольщику посредством сообщений на телефон и/или электронную почту, указанные в реквизитах сторон.

12.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору либо к его приложениям оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

12.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один экземпляр для Дольщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**Приложение № 1** – Определение объекта долевого строительства, сумма и график оплаты долевого взноса.

**Приложение № 2** – поэтажный план (Графический план) объекта долевого строительства.

#### **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

Застройщик	Дольщик
<b>ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИК "АВАНГАРДИНВЕСТПРОЕКТ"</b>	<b>Гражданин РФ</b>
ИНН: 3912504547 КПП: 390601001 ОГРН: 1143926013835 Расчетный счет: 40702810900620001314 Банк: АО "Банк ДОМ.РФ" БИК: 044525266 Корр. счет: 30101810345250000266 Юридический адрес: 236038, Калининградская обл, Калининград г, Артиллерийская ул, дом 77, офис LXXVII	        Адрес для уведомлений: Телефон: эл.почта:
Директор _____ Ярошенко А.И.	_____

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

**1. Описание объекта долевого строительства:**

Назначение - жилое. Двухкомнатная квартира, строительный номер \_\_\_\_\_, расположенная на \_\_\_\_\_ этаже, секция \_\_\_\_\_, состоит из следующих помещений:

Прихожая \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>; кухня \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>; гостиная \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, спальня \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>; санузел \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>; помещение \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, санузел \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, спальня \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, балкон \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Общая площадь / общая площадь без учета холодных помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> / \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

**Общая приведенная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>**, которая включает в себя общую проектную площадь холодных помещений, учитываемую с понижающим коэффициентом 0,5 (\*лоджия) и понижающим коэффициентом 0,3 (\*балкон, терраса).

Общая приведенная площадь используется для взаиморасчетов в случае изменения площади Объекта долевого строительства по результатам фактических обмеров согласно п. 4.4 договора.

Высота потолков – 3.15 м.

Размер Долевого взноса составляет \_\_\_\_\_.

Стоимость одного квадратного метра для пересчета Долевого взноса в случае изменения площади Объекта долевого строительства по результатам фактических обмеров согласно п 4.4 договора \_\_\_\_\_ **рублей.**

Дольщику известно, что при постановке на кадастровый учет объекта долевого строительства, а также при получении Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в соответствии с действующим законодательством указывается площадь без учета холодных помещений (лоджий, балконов, террас)

**2. График оплаты долевого взноса:**

1.		До _____
----	--	----------

Секция \_\_, Этаж \_\_\_\_, строительный номер квартиры \_\_\_\_\_

План 8 этажа на отм. +24,000; М1: 175

