

**ДОГОВОР № XXX**  
**участия в долевом строительстве**

город Калининград

XX.XX.2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНЭКО ГДС», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК»,** в лице генерального директора Качановича Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации XXX (далее - «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** - гостиница, строящаяся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Россия, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Верещагина, д. 10. Назначение Объекта недвижимости: нежилое, количество этажей: 6 этажей, общая площадь: 32169,82 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 – А; сейсмостойкость – 6 баллов.  
Адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости может быть присвоен почтовый адрес.
- 1.2. **Объект долевого строительства – нежилое помещение (апартамент),** входящее в состав Объекта недвижимости и подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 1.3. **Проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером. Проектная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, лоджий, веранд, террас (при наличии таковых). Площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается с коэффициентом – 1 (один).
- 1.4. **Площадь** Объекта долевого строительства – площадь в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта недвижимости, изготовленного кадастровым инженером. Площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, лоджий, веранд, террас (при наличии таковых). При этом площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается с коэффициентом – 1 (один).
- 1.5. Объект недвижимости имеет встроенные нежилые помещения, встроенную/встроенно-пристроенную автостоянку, являющиеся отдельными объектами недвижимости 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, наименование входящих в состав нежилых помещений по данному пункту значится в проектной декларации как «Г1».

**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 УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 2.2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании следующих документов:
- Разрешение на строительство № 39-RU39329000-653-2021 от 20.09.2021г., выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
  - Договор №48/09-2019 аренды земельного участка от 20.09.2019г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, дата регистрации: 29.10.2019 года. Объект права: земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «гостиничное обслуживание», **площадь: 15460 кв.м., кадастровый номер 39:17:010005:524, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Верещагина, д.10** (далее- земельный участок).
  - Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/> (далее- Проектная декларация),

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

Условный номер (в соответствии с проектной декларацией)	Номер подъезда	Этаж расположения	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	Наименование частей Объекта долевого строительства, входящих в его состав	Площадь частей Объекта долевого строительства

Номер объекта долевого строительства, номер подъезда, указанные в настоящем пункте, являются строительным 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.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг).

Приложение № 1 не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению к друг-другу частей Объекта долевого строительства, а также указывает местоположение Объекта долевого строительства на этаже. Наличие на плане обозначений ванн, унитазов, раковин, электрических щитков и прочего имеет условный характер и не создает для ЗАСТРОЙЩИКА каких-либо обязательств по их фактическому выполнению/установке/поставке.

- 2.4. Сторонами допускается отклонение площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3. Договора. Такое отклонение является основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном 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 право аренды земельного участка и на строящийся на этом участке Объект недвижимости в пользу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не устанавливается (ч.1 ст.13, ч.4 ст.15.4 ФЗ №214-ФЗ).
- 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 площади Объекта долевого строительства и Проектной площади Объекта долевого строительства. Цена Договора НДС не облагается.

Проектная площадь Объекта долевого строительства, в квадратных метрах	Цена 1(одного)кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, в рублях	Цена 1 (одного) кв.м. проектной 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 Договором и Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору).
- 3.3.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО).  
 Место нахождения: город Санкт-Петербург, адрес: 191144, город Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д.11, лит.А  
 Адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru, телефон банка: 8 800 100 24 24

**Депонент:** УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Бенефициар:** ЗАСТРОЙЩИК

**Депонируемая сумма:** XXX.

**Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы:** в сроки, установленные Графиком платежей, являющимся Приложением № 3 к Договору.

**Срок условного депонирования:** по 20 марта 2025 года включительно.

**Банковский счет Бенефициара,**

**Банковский счет Депонента,** на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу: №XXX открытый в Банке XXX.

**Счет эскроу Депонента:** XXX, открытый в Филиале № XXX Банка ВТБ (ПАО).

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в размере XXX рубля 00 копеек РФ.

- 3.3.2. Оплата по 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:

- сумму в размере XXX рубля 00 копеек в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты регистрации настоящего Договора в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 3.3.3. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах адресуют Банку ВТБ (ПАО)

предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве», размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила), и настоящего Договора, путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами. Заключая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил в случае открытия Банком ВТБ (ПАО) Счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

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) депонированной суммы: предоставление бенефициаром в банк разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

3.3.6. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока действия Договора счета эскроу;
- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром;
- расторжение Бенефициаром и Депонентом настоящего Договора;
- односторонний отказ Бенефициара или Депонента от исполнения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

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

3.4.1. Если Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной площади, то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.1. Договора цены 1 (одного) квадратного метра на разницу между площадью Объекта долевого строительства и Проектной 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 Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной площади, то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.1. Договора цены 1 (одного) квадратного метра на разницу между площадью Объекта долевого строительства и Проектной 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 Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет отличаться от Проектной 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 Договора.

Если Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет отличаться от Проектной 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 возникшей разницы только в пределах пяти процентов от Проектной 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, указанный в разделе 14 Договора.

3.5.1. Если объект приобретается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на условиях рассрочки платежа, то 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 Договора, дополнительных соглашений к Договору или соглашений о расторжении 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 **«20» сентября 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 «30» сентября 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. 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 приёмке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки 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 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 электроэнергии, 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 ответственность 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. 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 настоящим 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 привлекать третьих лиц. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить ЗАСТРОЙЩИКУ стоимость услуги по предоставлению технического плана,

эспликации 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 предстанию (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 нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости пропорционально площади Объекта долевого строительства, для чего УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает участие в выборе способа управления Объектом недвижимости и заключает соответствующие договоры с эксплуатирующей (управляющей) организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Объекта недвижимости.

С момента принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту и до момента выбора способа управления Объектом недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан вносить ЗАСТРОЙЩИКУ плату за коммунальные услуги и содержание общего имущества в Объекте недвижимости пропорционально площади Объекта долевого строительства, 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.

Участник долевого строительства обязан осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства с учетом того, что Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг).

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 течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему 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 настоящему Договору или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему 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.

8.4. В случаях выплаты УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, по причинам, не связанным с расторжением настоящего 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 внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в г. Светлогорске 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, возникающий 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 завершено строительство 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 Объекты 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 устранит 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 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 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 Договору.

10.2. Сторона, для которой создалась 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 подачу настоящего Договора на государственную регистрацию 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 8 ст. 15.5 ФЗ №214-ФЗ.

11.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, путем их перечисления эскроу-агентом на счет № XXX, открытый в Банке ВТБ (ПАО). При открытии счета эскроу, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

11.7. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, ЗАСТРОЙЩИК обязуется возвратить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: [info@vtb.ru](mailto:info@vtb.ru).

### 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 настоящим 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.

Стороны обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: [info@vtb.ru](mailto:info@vtb.ru).

13.5. В соответствии 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. Настоящий Договор составлен **в количестве экземпляров, равном количеству сторон Договора** - по одному экземпляру для каждой из сторон. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области экземпляр Договора будет храниться в форме электронного образа. Все экземпляры имеют равную 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 доказательства 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.
- Приложение № 4 – Согласие.

#### 14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный застройщик «ИНЭКО ГДС»**

ИНН 3912012464, КПП 391201001, ОГРН 1063913019356,

Адрес: 238560, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Горького, д. 14, помещ. 145, офис 1

р/с 40702810505940000331 в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО),

к/с 30101810145250000411 БИК 044525411

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Качанович А.Н./  
*подпись*

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_  
*подпись и расшифровка подписи собственноручно*



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

Условный номер (в соответствии с проектной декларацией)	Номер подъезда	Этаж расположения	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	Наименование частей Объекта долевого строительства, входящих в его состав	Площадь частей Объекта долевого строительства

<p><b>ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный застройщик «ИНЭКО ГДС»</b>                  ИНН 3912012464, КПП 391201001, ОГРН 1063913019356,                  Адрес: 238560, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Горького, д. 14, помещ. 145, офис 1                  р/с 40702810505940000331 в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО),                  к/с 30101810145250000411 БИК 044525411</p> <p align="right">Генеральный директор _____ / Качанович А.Н./  <i>подпись</i></p>
<p><b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b>                  Гражданин Российской Федерации</p> <p align="center">_____ <i>подпись и расшифровка подписи собственноручно</i></p>

**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 центрального источника теплоснабжения (котельная), с установкой радиаторов отопления или от централизованной системы отопления и кондиционирования.

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 «ИНЭКО ГДС»**

ИНН 3912012464, КПП 391201001, ОГРН 1063913019356,

238560, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Горького, д. 14, помещ. 145, офис 1

р/с 40702810505940000331 в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО),

к/с 30101810145250000411 БИК 044525411

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Качанович А.Н./  
подпись

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:****Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_ *подпись и расшифровка подписи собственноручно*

**График платежей**

**ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный застройщик «ИНЭКО ГДС»**

ИНН 3912012464, КПП 391201001, ОГРН 1063913019356,

238560, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Горького, д. 14, помещ. 145, офис 1

р/с 40702810505940000331 в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО),

к/с 30101810145250000411 БИК 044525411

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Качанович А.Н./  
*подпись*

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_  
*подпись и расшифровка подписи собственноручно*

**Согласие Участника долевого строительства на совершение действий застройщиком**

XX.XX.2023 г.

город Калининград

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с п. 4.1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»:

«Условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.»

В связи с изложенным, Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с пунктом 1.5 Договора участия в долевом строительстве уведомлен о том, что строительство входящих в состав Объекта недвижимости (гостиницы, строящейся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Россия, Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Верещагина, д.10) нежилых помещений для коммерческого использования: конференц-зала, ресторана, СПА-зоны, помещения обслуживания гостиницы, автостоянки на 100 машино-мест, гостиничных номеров, расположенных в 1 подъезде (корпусе) Объекта недвижимости; нежилых помещений для коммерческого использования, расположенных на - 1-ом (минус первом) этаже Объекта недвижимости, вместе именуемых в проектной декларации как нежилое помещение «Г1»; а также пляжа - рекреационной зоны, расположенной на земельном участке, примыкающем к земельному участку с кадастровым номером 39:17:010005:524, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, включая все необходимые для их использования коммуникации Объекта недвижимости, производится без привлечения средств Участника долевого строительства и общим имуществом Объекта недвижимости не является.

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение Застройщиком самостоятельно изменений в проектную документацию и проектную декларацию Объекта недвижимости в части входящих его состав нежилых помещений для коммерческого использования: конференц-зала, ресторана, СПА-зоны, помещения обслуживания гостиницы, автостоянки на 100 машино-мест, гостиничных номеров, расположенных в 1 подъезде (корпусе) Объекта недвижимости; нежилых помещений для коммерческого использования, расположенных на - 1-ом (минус первом) этаже Объекта недвижимости, вместе именуемых в проектной декларации как нежилое помещение «Г1»; а также пляжа - рекреационной зоны, расположенной на земельном участке, примыкающем к земельному участку с кадастровым номером 39:17:010005:524, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, включая все необходимые для их использования коммуникации Объекта недвижимости, и подтверждает, что дополнительных согласований таких изменений с ним в дальнейшем не требуется.

Ознакомлен и согласен:

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
**Гражданин Российской Федерации**

---

*подпись и расшифровка подписи собственноручно*