

ДОГОВОР № 01
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома по адресу:
Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Новая
на земельном участке с кадастровым номером
39:17:010050:9

г. Калининград

30 марта 2023 года.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КС-Недвижимость»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Шкурко Валерия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ – _____,
именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

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

1.1.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства Многоквартирного жилого дома на основании следующих документов:

- разрешение на строительство от 16 декабря 2021 года №39-RU39329000-890-2021 выдано Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области;
- проектной декларации, размещенной в соответствии с законодательством РФ в сети «Интернет» на www.наш.дом.рф.

Земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка, с кадастровым номером 39:17:010050:9 по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, ул. Новая, 96,98,109,102,10 (далее «Земельный Участок»), находящегося в аренде на основании Договора № ФС-2021/07-104 аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, заключенного 30 июля 2021 года с Российской Федерацией в лице Территориального управления Министерства имущественных отношений Российской Федерации по Калининградской области, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 18 августа 2021 года за номером регистрации 39:17:010050:9-39/025/2021-5.

Земельный участок с кадастровым номером 39:17:010050:9, на котором осуществляется строительство, находится в залоге (ипотеке) у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ», на основании договора об ипотеке № 1022/264-22 от 07 ноября 2022 года, для обеспечения обязательств по кредитному договору № 90-264/КЛ-22 от «07» октября 2022 года, заключенному между Застройщиком и Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» с целью финансирования (проектного финансирования) строительства Многоквартирного жилого дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом (далее по тексту – Многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства, согласно Приложению № 1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства по акту приёма-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Многоквартирный жилой дом имеет следующий характеристики:
Вид: **Многоквартирный дом**

Строительный адрес дома: Строительный адрес дома: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г.Светлогорск, ул.Новая, 96,98,109,102,10. После завершения строительства ему будет присвоен постоянный адрес.

Назначение: **Жилой**

Количество этажей: **6**

Этажность: **5**

Общая площадь здания: **17056,76 кв.м.**

Материал наружных стен: **с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**

Материал поэтажных перекрытий: **монолитные железобетонные**

Класс энергоэффективности: **В**

Класс сейсмостойкости: **6 баллов шкалы MSK-64**

2.3. Объект долевого строительства (далее также - Квартира) имеет следующие характеристики:

Условный номер	
Назначение	
Этаж расположения	
Номер подъезда (секция)	
Общая площадь квартиры, включая балконы, лоджии, террасы без понижающего коэффициента, кв. м.	
Общая площадь с учетом балконов, лоджий, террас с понижающим коэффициентом, кв. м.	
Общая площадь жилых помещений за исключением балконов, лоджий, террас, кв. м.	
Количество комнат	
Площадь комнат, кв. м.	
	<i>Жилая</i>
	<i>Жилая</i>
Площадь помещений вспомогательного использования, кв. м.	
	<i>холл</i>
	<i>с/у</i>
	<i>с/у</i>
	<i>кухня</i>
	<i>лоджия</i>

Указанные в настоящем пункте договора проектные площади после проведения строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных на основании обмеров выполненным кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат и осуществляющим свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора

2.4. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. настоящего договора, со следующей степенью отделки:

- без внутренних дверей;
- стены оштукатурены;
- полы бетонированные;
- коммуникации по проекту (интернет, телефон, кабельное телевидение), кабели слаботочных устройств прокладываются до прихожей;
- окна – металлопластиковый стеклопакет;
- смонтирована система отопления с двухконтурным газовым котлом, установлены радиаторы;

- разведена система электроснабжения без установки розеток и выключателей;
- установлены приборы учета электроэнергии, воды и газа;
- подведен водопровод (сантехническая разводка выполняется без горизонтальной разводки труб до первого крана (установка сантехприборов не предусматривается);
- подведена канализация;
- подведены сети газопотребления, газоиспользуемое оборудование подготовлено к подключению (врезка и пуск газа производится персоналом эксплуатационной организации по заявке Участника долевого строительства за собственный счет)
- на потолках заделаны швы;
- входная дверь стальная, утепленная.

Дом оборудован лифтом, аккредитованным в испытательной лаборатории, имеющим декларацию о соответствии лифтового оборудования и соответствующим образом застрахованного. Пуск лифта осуществляется персоналом эксплуатационной организации.

Участник долевого строительства не может уклоняться от приема Объекта долевого строительства по причине отсутствия факта запуска лифта.

2.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи квартиры в срок, предусмотренный п. 5.1. настоящего договора.

2.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участников долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом в точном соответствии с проектной документацией, выполнить работы по благоустройству территории и все иные работы, предусмотренные проектной документацией.

3.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.1.3. Своевременно вносить необходимые изменения в проектную декларацию, размещать их в установленный статьей 19 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ) срок в Единой информационной системе жилищного строительства

3.1.4. 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 в области строительства.

3.1.5. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства по подписанному Сторонами акту приема – передачи в порядке, предусмотренном статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.1.6. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не сможет быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В случае просрочки внесения Участником долевого строительства единовременного платежа на срок более чем два месяца или систематического нарушения сроков внесения платежей (то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца) в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, в порядке, предусмотренном настоящей статьей, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме по указанному участником долевого строительства почтовому адресу, предупреждения о необходимости

погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора, и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с пунктом 4 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный пунктом 3.3.2. настоящего Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев с момента окончания срока, предусмотренного п. 5.1. настоящего Договора, составляет односторонний Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства обязан:

3.3.1. Оплатить цену Договора в сроки и на условиях, предусмотренных п. 4.1. настоящего договора.

3.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.3.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи, либо сообщить Застройщику об отказе подписать акт приема-передачи до выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.3.4. До момента приёмки Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, осуществить осмотр Объекта долевого строительства с подписанием соответствующего Акта осмотра.

3.3.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нём имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта долевого строительства, со дня подписания с Участником долевого строительства Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора.

3.3.6. Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного жилого дома, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.2.3 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участников долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора, добровольно принимается на себя Участником долевого строительства, и в последующем не может быть оспорено по мотивам несоответствия статье 153 Жилищного Кодекса РФ, в виду того, что указанная норма устанавливает момент возникновения законной, а не договорной обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг.

3.3.7. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Объекта долевого строительства или установке внутреннего оборудования до подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекте долевого строительства не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Объекта долевого строительства.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки Объекта долевого строительства Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ на Объект долевого строительства, установив собственные входные двери и замки, а также за счёт Участника долевого строительства привести Объект долевого строительства в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделимые и неотделимые улучшения возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несёт ответственность по

возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причинённых самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта долевого строительства.

3.3.8. Заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня подписания акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства. До момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги Застройщику по ценам и тарифам, устанавливаемым для Застройщика.

3.3.9. Нести расходы по государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.4.2. В одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения застройщиком обязанностей по устранению недостатков, предусмотренной пунктом 3.4.1 настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Под существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства следует понимать несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к такого рода объектам, которое является неустранимым или которое не может быть устранено без несоизмеримых расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого участия, а также нарушение (отступление) технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, которые делают Объект долевого участия непригодным для предусмотренного настоящим договором использования или повлекли ухудшение его качества, должны быть обоснованы и подтверждены Участником долевого строительства путём предоставления Застройщику результатов строительной экспертизы.

3.4.3. Потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным в пункте 3.1.5 настоящего Договора, и отказаться от подписания акт приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4.1 настоящего договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Цена договора определяется как произведение цены единицы (1 кв.м) общей приведенной площади жилого помещения помноженной на стоимость 1 кв.м.

Цена указанного договора составляет _____ *рублей 00 копеек* (далее – Цена договора), исходя из стоимости одного квадратного метра равной _____ *рублей 00 копеек*.

4.2. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства посредством размещения Участником долевого строительства денежных средств на специальном счете эскроу, открываемом в АО «Банк ДОМ.РФ» (далее – Эскроу-агент), после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

Оплата цены Договора должна быть произведена не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего дате ввода объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося

владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом, Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.1. Эскроу -агент:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

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

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

Депонент: _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КС-Недвижимость»

Депонируемая сумма: _____

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

Срок условного депонирования: до 30.09.2026

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

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

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 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 Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основание перечисления Застройщику депонированной суммы:

- получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.3. Цена за один квадратный метр, является окончательной и на период действия договора изменению не подлежит, а общая стоимость Объекта долевого строительства корректируется после уточненных замеров площади Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат и осуществляющим свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее по тексту «уточненные замеры»).

Корректировка стоимости Объекта долевого строительства (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) производится в том случае, если разница между Общей площадью Объекта долевого строительства с учетом балконов, лоджий, террас с понижающим коэффициентом, указанной в пункте 2.3 настоящего договора (далее по тексту «продаваемая площадь»), и Общей площадью Объекта долевого строительства с учетом балконов, лоджий,

террас с понижающим коэффициентом по уточненным замерам (далее по тексту «площадь по уточненным замерам») превышает 0,5 кв.м.

В случае, если площадь по уточненным замерам окажется больше продаваемой площади более чем на 0,5 кв.м., Участник долевого строительства обязан дополнительно уплатить Застройщику денежные средства из расчета стоимости одного квадратного метра на момент заключения настоящего Договора, которая составляет _____, до подписания Акта приёма-передачи.

Дополнительные денежные средства (доплата по фактическим обмерам) перечисляются на расчетный счет Застройщика, указанный в пункте 10 настоящего договора.

В случае, если продаваемая площадь окажется больше площади по уточненным замерам более чем на 0,5 кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, соответствующую сумме не переданных метров из расчёта стоимости одного квадратного метра на момент заключения настоящего Договора, которая составляет _____.

4.4. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство территории, прилегающей к дому, выполнению работ по возведению балконов, лоджий, террас, иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затрат на оплату Услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

4.5. Сумма превышения денежных средств, полученных от Участника долевого строительства над фактическими затратами по строительству Объекта долевого строительства, остается в распоряжении Застройщика и является его внереализационным доходом.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА НА НЕГО

5.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства установлен не ранее 31 августа 2026 года, но не позднее чем 30 сентября 2026 года.

5.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства одновременно с передачей объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства Многоквартирного жилого дома.

5.4. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен в случае, если строительство (создание) Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок. При этом Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока направляет Участнику долевого строительства информацию об увеличении сроков строительства и предложение в виде соглашения об изменении договора участия в долевом строительстве к нему. В данном предложении Застройщик указывает новый срок передачи Объекта. Соглашение об изменении договора участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным Участником долевого строительства почтовым адресам или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. Участник долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается в 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по настоящему Договору, в том числе при дополнительной оплате Цены договора, осуществляется Участником долевого строительства за счет его собственных денежных средств.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. 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, которое должно быть направлено по почте заказным письмом либо вручено лично. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с п.п. 4.1. настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. В соответствии со статьей 8 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) «О защите прав потребителей», до Участника долевого строительства доведена информация о намерении Застройщика внести изменения в проектную документацию строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе в части изменения состава и площади общего имущества, входящего в состав многоквартирного жилого дома, на что Участник долевого строительства дает свое согласие.

8.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 № 152-ФЗ "О персональных данных" на обработку, то есть на осуществление следующих действий: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных (далее - Обработка), персональных данных, включающих в себя: фамилию, имя, отчество, дату и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, образование, профессию, реквизиты документа, удостоверяющего личность (в т.ч. номер, дата выдачи, орган, выдавший документ), а также любую иную информацию, доступную либо полученную от государственных и иных органов и организаций. Обработка персональных данных осуществляется в порядке и на условиях, определенных законом, выбранным по усмотрению застройщика способом, в том числе на бумажном

и электронном носителе с использованием и без использования средств автоматизации. Настоящее Соглашение предоставляется на срок - 5 (пять) лет с даты его оформления. Настоящее соглашение может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления.

8.5. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме.

9.2. Настоящий договор действует до момента исполнения обязательств Сторонами по договору.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, при этом один экземпляр для застройщика, один экземпляр – Участнику долевого строительства, для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области – электронный образ договора.

9.4. Настоящий договор, дополнительные соглашения к нему и (или) уступка прав требования по настоящему договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считаются заключенными с момента такой регистрации.

9.5. Споры, возникшие при исполнении и толковании условий настоящего договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия заинтересованной стороны должна быть рассмотрена другой стороной в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты ее получения.

9.6. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КС-Недвижимость»

ОГРН 1133926037475, ИНН 3906306681, КПП 390601001, р/с 40702810500620020656 в АО "Банк ДОМ.РФ" кор. счёт № 30101810345250000266, БИК 044525266

Юридический адрес: 236006, Калининградская область, Г.О. Город Калининград, г

Калининград, ул Малоярославская, д. 6, офис 4, тел./факс (4012) 46-63-06, 46-18-66, 45-32-94, e-mail: Baltic-invest@mail.ru

Генеральный директор – Шкурко Валерий Викторович

Участник долевого строительства:

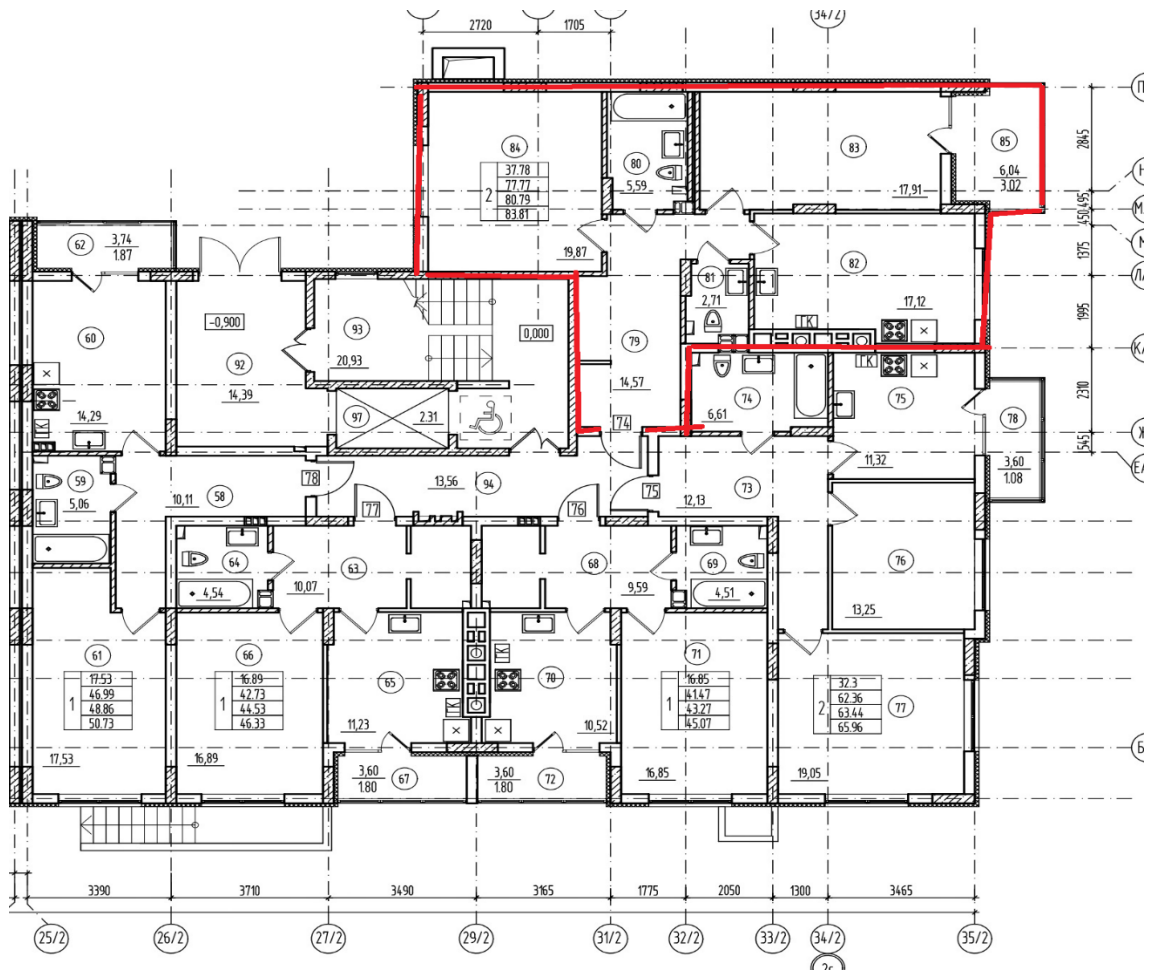
Приложение №1 к Договору № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома по адресу:
Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Новая
на земельном участке с кадастровым номером
39:17:010050:9

от _____ года.

Границы и план помещения на поэтажном плане

Корпус № _____
Этаж № _____

Подъезд № _____
Квартира № _____



Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «КС-Недвижимость»

_____ Шкурко В.В.

М.п.