

Договор №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Калининград

«___» _____ 2023 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВАЯ СОТНЯ" в лице генерального директора Старчук Николая Тодоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и _____, именуемая (-ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», а раздельно «Сторона», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик не позднее 05.03.2025 года обязуется построить, создать, ввести многоквартирный дом в эксплуатацию и в срок, не позднее шести месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность квартиру в построенном в соответствии с проектной документацией многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. Стекольная, 39-41 (далее по тексту – «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (квартиры) Участнику долевого строительства.

1.2. Общая площадь Квартиры указана в соответствии с проектной документацией и после проведения паспортизации Объекта долевого строительства, указанного в п.1.1. настоящего Договора может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой перерасчет стоимости Квартиры в случае увеличения/уменьшения площади но не более 5% от приведенной площади. Окончательная общая площадь Квартиры, уточняется после обмеров кадастрового инженера. По соглашению сторон площадь квартиры после проведения обмеров может быть более 5% от приведенной площади, о чем стороны заключают дополнительное соглашение.

1.3. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Сведения о многоквартирном жилом доме, жилом или нежилом помещении:

1.4.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид – многоквартирный
- назначение – жилой
- этажность – 8
- общая площадь многоквартирного дома – 6382,5 кв.м
- материал наружных стен – керамический блок 250 мм.; материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные
- класс энергоэффективности В
- класс сейсмостойкости – 6 класс
- условный номер в соответствии с проектной декларацией _____

- уникальный объект – нет
- наличие и площадь нежилых помещений 940,1 кв.м.

1.4.2. Основные характеристики жилого или нежилого помещения:

общая предварительная площадь квартиры с понижающими коэффициентами _____ кв.м.

При определении общей приведенной площади жилого помещения применяются следующие понижающие коэффициенты:

- для лоджий	- 0,5
- для балконов	- 0,3
- для террас	- 0,3
- для веранд	- 1,0

- назначение объекта долевого строительства - жилое помещение
- этаж, на котором расположен объект долевого строительства - _____
- общая площадь этажа, на котором расположен объект долевого строительства – _____ кв.м
- количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении (наличие и площади частей нежилого помещения): __ (___) комната (-ы) с предварительной площадью ___ / _____ кв.м, кухня с предварительной площадью _____ кв.м, прихожая с предварительной площадью _____ кв.м, санузел с предварительной площадью _____ кв.м /либо туалет с предварительной площадью _____ кв.м и ванная с предварительной площадью _____ кв.м., лоджия или/балком с предварительной площадью _____ кв.м. ,(с понижающим коэффициентом _____ кв.м.)

2. Правовое регулирование настоящего Договора

2.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ, другими нормативными правовыми актами.

3. Основание для заключения настоящего Договора

Строительство указанного жилого дома осуществляется на основании:

3.1. Разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 39-15-569-2022 от 05.10.2022 года.

3.2. Кадастровый номер земельного участка 39:15:132524:5. в собственности

3.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства в установленном действующим законодательством порядке, предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в

соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования на официальном сайте по раскрытию информации застройщика: <https://наш.дом.рф>

3.4. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

3.5. Дольщик дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Дома (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Квартиры).

4. Цена Договора и порядок ее оплаты

4.1. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти. (Приказ Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»)

4.1.1. Цена одного кв.м. общей приведенной площади Квартиры на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей, является фиксированной и изменению не подлежит (кроме случаев установленных п.1.2) настоящего договора) при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных настоящим договором.

4.2. С учетом размера общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.4.2 настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства (Цена Договора), на момент заключения настоящего Договора, составляет _____ (_____) рублей.

Дольщик производит оплату в следующем порядке:
за счет собственных средств в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек и за счет кредитных средств в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек, предоставляемых Банком Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 3010181020000000593, БИК 044525593), (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору № _____ от _____ г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенному в городе Калининград для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность Дольщика.

Оплата цены Договора осуществляется Участником единовременно посредством аккредитива. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик открывает безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив (здесь и по тексту Договора далее – «Аккредитив») на следующих условиях:

Сумма Аккредитива: _____,00 (_____) рублей 00 копеек;

Банк-эмитент и Исполняющий банк: АО «АЛЬФА-БАНК»;

Получатель: Дольщик (Депонент по счету эскроу);

Срок действия Аккредитива – 90 (Девяносто) дней со дня, следующего за днем открытия Аккредитива;

Условия исполнения Аккредитива: предоставление в Исполняющий банк оригинала или нотариальной копии, или скан образ настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Дольщика на Объект долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора в пользу Банка) или настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора в пользу Банка), с одновременным предоставлением выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации ипотеки в силу закона прав требований Дольщика на Объект долевого строительства в пользу Банка;

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Дольщиком для расчетов по настоящему Договору в АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ АЛЬФА-БАНК (место нахождения: «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, БИК 044525593. Бенефициаром по счету эскроу является Застройщик.

Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Дольщика в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

Залог в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Права Банка, как залогодержателя, удостоверяются закладной, которую Дольщик составляет одновременно с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, по форме, определяемой Банком, и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Дольщик.

С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Дольщику по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства (или права требования), не продан и не отчужден в любой иной форме, не заложен, не сдан в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора. Последующая ипотека Объекта долевого строительства (или права требования), иное его обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство, уступка могут быть осуществлены Дольщиком только с предварительного письменного согласия Банка.

Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон. Обо всех изменениях Стороны обязуются уведомлять Банк в письменном виде не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения, путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении в адрес Банка: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: ipotekaalfabank@alfabank.ru.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, перечисляются

Эскроу агентом со счета эскроу Дольщику на счет № _____ в АО «АЛЬФА-БАНК» ИНН 7728168971, КПП 770801001, к/с № 30101810200000000593, БИК 044525593.

4.3. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется уплатить цену договора (депонируемую сумму), указанную в п. 4.2. настоящего Договора, одновременно в течение 5 дней с момента регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФАБАНК" Корреспондентский счёт 30101810600000000786 БИК 044030786 на имя Депонента, в соответствии с условиями трехстороннего договора счета эскроу.

Трехсторонний договор счета эскроу надлежащим образом подписывается со стороны Бенефициара и Депонента и является совместным предложением (офертой) Банку заключить такой договор.

Застройщик по согласованию с Депонентом самостоятельно формирует Индивидуальные условия счета эскроу. После чего, Застройщик направляет в Банк Индивидуальные условия счета эскроу совместно с другими документами и информацией (копия договора участия в долевом строительстве, подписанного Застройщиком и Участником долевого строительства, структурное подразделение Банка для посещения его Депонентом и дата посещения (не ранее одного рабочего дня, следующего за днем направления Застройщиком документов в Банк). После направления Застройщиком в Банк указанных документов и информации, Банк не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения документов, направляет застройщику ответным сообщением уникальный номер (референс). При получении Застройщиком уникального номера, Застройщик уведомляет Депонента о необходимости посещения Банка (структурного подразделения).

Банк подтверждает принятие предложения (оферты) Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий Договора Депонентом и Бенефициаром.

Банк открывает в присутствии Депонента (его представителя) на имя Депонента Счет для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента.

Заявление об открытии счета эскроу, договор счета эскроу могут быть заполнены и подписаны простой электронной подписью с использованием систем дистанционного банковского обслуживания уполномоченного банка в соответствии с банковскими правилами.

Застройщик обязан направить в Банк после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве копию данного договора с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

Застройщик (Бенефициар) - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВАЯ СОТНЯ" Реквизиты счёта компании для платежей из-за границы Адрес УЛИЦА БАГРАТИОНА, Д. Д. 90-96, КВ./ОФ. ПОМЕЩ. I, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ГОРОД КАЛИНИНГРАД, Г. КАЛИНИНГРАД

Номер специализированного счета Застройщика 40702810432580001899

Валюта РОССИЙСКИЙ РУБЛЬ

ИНН 3906117821 КПП 390601001

Банк ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФАБАНК"

Корреспондентский счёт 3010181060000000786 БИК 044030786

Срок внесения денежных средств Депонентом на счет эскроу устанавливается с момента государственной регистрации Договора в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в сроки и порядке установленные настоящим пунктом и Договором счета эскроу.

Срок условного депонирования _____

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выписки из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику .

4.4. Окончательная стоимость квартиры будет установлена по результатам обмеров кадастрового инженера с учетом понижающих коэффициентов В случае увеличения или уменьшения площади квартиры, указанной в п.1.4.2 договора Стороны производят доплату или возврат денежных средств за большую или меньшую площадь квартиры соответственно, из расчета стоимости одного квадратного метра на момент заключения договора, в срок, не позднее 1 месяца с даты ввода дома в эксплуатацию.

4.5. Просрочка внесения платежа является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора в соответствии с условиями Закона №214-ФЗ.

4.7. В случае расторжения настоящего Договора, по соглашению Сторон, иным основаниями Банк обязуется перечислить депонируемую сумму в порядке, предусмотренном договором на открытие счета эскроу, а также согласно условий действующего законодательства.

4.8. Стоимость одного квадратного метра общей площади жилья определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство квартиры. Экономия средств от долевого строительства остается в распоряжении Застройщика.

4.9. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Внести в счет участия в долевом строительстве денежные средства в соответствии с п.4.3. настоящего Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру, указанную в п.1.1. настоящего Договора по акту приема-передачи в течение 7 рабочих дней с момента извещения Застройщиком Участника долевого строительства о необходимости приемки. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта

долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

5.1.3. С момента передачи квартиры по передаточному акту и до момента оформления права собственности на квартиру, указанную в п.1.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из расчетных ставок (тарифов), в кассу предприятия или на расчетный счет управляющей организации, принявшей дом во временное управление, до момента выбора собственниками дома способа управления.

5.1.4. В срок, указанный Застройщиком, заключить договоры на техническое обслуживание газового оборудования. Расходы, связанные с заключением договоров с ресурсоснабжающими организациями, в том числе договоров на техническое обслуживание и пуско-наладочные работы газового оборудования, оплачиваются участником долевого строительства самостоятельно и не входят в Цену договора.

5.1.5. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 20 рабочих дней с момента получения Объекта по акту приема-передачи.

5.1.7. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в следующем порядке:

5.2.1. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор по собственной инициативе, письменно известив об этом Застройщика в случаях предусмотренных положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.3. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

5.3.1. Обеспечить возведение Объекта в соответствии с проектной документацией, в установленные сроки и выполнение, с привлечением подрядчиков, всех работ по строительству Объекта в полном объеме, а так же по благоустройству прилегающей территории, включая все работы, предусмотренные документами по строительству и иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию.

5.3.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, оформление соответствующей документации и передачу доли Объекта Участнику долевого строительства в сроки, предусмотренные п.1.1. настоящего договора.

5.3.3. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными органами, без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

5.3.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.3.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке внести изменения в проектную документацию в части изменения внешнего вида, конституции стен, дизайнерских решений по внешнему виду фасада, внешней отделки, без ухудшения потребительских и технических характеристик Объекта.

5.4. Если в Квартире участником были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика.

6. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства

6.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.1.1. настоящего Договора. Передача Участнику Квартиры допускается ранее указанного срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в этом случае срок передачи Участнику Квартиры определяется в уведомлении Застройщика.

6.1.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи Квартиры направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в Соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

6.2. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.4. Участник после фактического осмотра Квартиры обязан прибыть в офис Застройщика для подписания передаточного акта.

6.5. В случае обнаружения недостатков в передаваемой Квартире Участник обязан сообщить о выявленных недостатках в момент принятия квартиры лицу, осуществляющему передачу квартиры от имени застройщика.

6.6. Срок устранения недостатков не считается сроком просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств по своевременной передаче Квартиры Участнику, а срок передачи Квартиры считается продленным на срок проведения процедуры урегулирования претензий, установленный Застройщиком.

6.7. После устранения недостатков Квартиры Стороны подписывают передаточный акт, содержащий в частности, указание об отсутствии недостатков Квартиры и каких-либо претензий у Участника к Застройщику по поводу переданной Квартиры. С момента подписания передаточного акта Квартира будет считаться переданной Участнику по качеству, соответствующему условиям Договора, требованиям Участника, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

6.8. Приемка Квартиры Участником от Застройщика подтверждается передаточным актом, подписанным Сторонами либо подписанным Застройщиком в одностороннем порядке в случае необоснованного отказа или уклонения Участника от приемки Квартиры

6.9. Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче вправе составить и подписать односторонний передаточный акт Квартиры Участнику в любом из следующих случаев:

- уклонения Участника от принятия Квартиры: неявки в установленный срок для подписания передаточного акта и не представления Застройщику обоснованного отказа от принятия Квартиры и подписания передаточного акта Квартиры;

- представления Застройщику необоснованного отказа Участника от принятия Квартиры и подписания передаточного акта Квартиры;

- возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо по причине отсутствия Участника по указанному им в Договоре почтовому адресу, либо по причине неявки Участника (адресата) за почтовым отправлением (невозврат почтового отправления).

6.11. Отказ Участника от приемки Квартиры и/или подписания передаточного акта Квартиры считается необоснованным при наличии любого из следующих обстоятельств:

- отказ от приемки Квартиры не содержит мотивированной ссылки на условия Договора и нормы федерального закона, в соответствии с которыми допускается такой отказ;

- отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник в обоснование своего отказа от принятия Квартиры и/или подписания передаточного акта.

6.12. Со дня подписания передаточного акта Квартиры Сторонами либо Застройщиком в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ:

6.12.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются полностью исполненными;

6.12.2. Риск случайной гибели и повреждения Квартиры, а также бремя содержание Квартиры переходят к Участнику;

6.12.3. Застройщик не несет ответственности за перепланировку и/или переустройство Квартиры.

Переустройство и перепланировка Квартиры допускается только в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Последствия самовольного

переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения установлены ст. 29 Жилищного кодекса РФ Участнику известны.

6.12.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства или его частей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, вызванные нарушением требований Участником технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта или переустройства, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.13. Застройщик передает Участнику Квартиру при наличии одновременно следующих условий:

- участник полностью и своевременно оплатил Застройщику Цену договора, в том числе осуществил доплату в соответствии с условиями.4. Договора;

- участник полностью и своевременно выполнил иные свои обязательства по Договору.

Если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено, либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Квартиры Участнику. В случае указанной приостановки срок приема-передачи Квартиры считается перенесенным (продленным) на срок задержки надлежащего исполнения соответствующего обязательства Участником. При этом Застройщик освобождается от оплаты неустойки и иной ответственности за нарушение срока приема-передачи Квартиры.

6.14. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами передаточного акта Квартиры и выполнения иных обязательств по Договору.

7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам.

7.2. Гарантийный срок Квартиры устанавливается сроком на 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.2.1. Гарантийный срок на технологическое оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.3. До получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства выполняют в квартире работы и устанавливают оборудование, указанное в перечне (Приложение № 1), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон.

7.4. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого

строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Уступка прав требований по Договору

8.1. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, с обязательным уведомлением Застройщика.

8.3. 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 договору участия в долевом строительстве, 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.

9. Исполнение обязательств по Договору

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого участия

10.1. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру не позднее, чем через 15 рабочих дней после получения такого разрешения если иное не предусмотрено законодательством.

10.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, построенную в составе Объекта долевого строительства за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта о передаче Квартиры.

10.3. В состав общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в общей долевой собственности участников долевого строительства будет входить: помещение подвала, эксплуатируемая кровля, машинное отделение, электрощитовая, коридоры, тамбур, лестничные марши и лестничные клетки, лифтовая шахта, технические помещения с инженерными коммуникациями, а также земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства. В состав общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в общей долевой собственности участников долевого строительства не будет входить нежилое помещение (внеквартирная кладовая), расположенная на этаже.

10.4. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в объекте долевого строительства, указанном в п.10.3. настоящего Договора, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

10.5. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

11.2. Действие договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон.

12. Форс-мажор

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно стихийных бедствий (пожара, наводнения, землетрясения, экстремально низкие температуры воздуха по Цельсию и т.п.), иных обстоятельств (стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные

действия любого характера, правительственные постановления и распоряжения и акты государственных органов, органов исполнительной власти, изменение законодательства РФ, иные события, не подлежащие контролю Сторон), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по настоящему Договору.

12.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Дольщиков путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика

12.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 60 (Шестидесяти) дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за один месяц до отказа от исполнения условий настоящего договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

12.4. Застройщик не несет ответственность перед Участником за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины в этом. Застройщик признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от Застройщика по характеру обязательства и условиям оборота, Застройщик принял все меры для надлежащего исполнения своего обязательства.

13. Заключительные положения

13.1. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка для строительства дома, его частей, права собственности на него; а также по распоряжению земельным участком, используемого для строительства Дома, его частями, правом собственности на него (в том числе, но не исключительно, на проведение работ по межеванию земельного участка под эксплуатацию Дома); а также дает согласие на изменение проектной документации - изменение назначения нежилых помещений, расположенных на первом этаже, которое может повлечь уменьшение площади земельного участка и/или площади помещений для передачи его в составе общедомового имущества всем участникам долевого строительства Дома, не более чем на 20%.

13.2. Претензии, споры и другие вопросы между сторонами решаются путем переговоров в духе взаимного сотрудничества, а при невозможности мирного урегулирования разногласий решаются по месту нахождения истца. Любые исковые заявления в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником в суд только при условии соблюдения претензионного порядка

урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в тридцатидневный срок, если иной срок не установлен настоящим Договором.

13.3. Термины, используемые в настоящем договоре, не подлежат иному толкованию, кроме как, толкованию согласованному Сторонами в настоящем договоре.

13.4. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или настоящим договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

13.5. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в соответствии с нормами Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе передачу Застройщиком в ресурсоснабжающие организации, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и Банк, в случае, если Банк выступает Кредитором, его (Участника долевого строительства и (или) его представителя) персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата рождения, место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, гражданство, номер телефона, адрес электронной почты, подпись субъекта персональных данных; а также иные персональные данные, предоставленные в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативных актов. Обработка персональных данных может осуществляться как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств. Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано субъектом персональных данных. В случае отзыва персональных данных Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований предусмотренных п. 5 ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящим, Застройщик гарантирует, что персональные данные Участника долевого строительства используются/будут использоваться исключительно в целях осуществления прав и исполнения обязанностей Застройщика по настоящему Договору.

13.6. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

13.7. За исключением случаев, предусмотренных нормами Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, допускается уведомление (извещение) Участника лично под роспись.

13.8. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту либо SMS на следующий мобильный телефон Участника: 8 (____) _____. Участник долевого строительства обязан не реже одного раза в неделю проверять на наличие

уведомлений, писем и иных документов, в рамках настоящего договора, от Застройщика - электронную почту, смс уведомления и сайт Застройщика, указанные в настоящем договоре. Несвоевременная проверка Участником долевого строительства электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника долевого строительства.

13.9. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также с проектированием и строительством многоквартирного жилого дома, а также иной информацией, подлежащей предоставлению в соответствии с его требованиями и законодательством Российской Федерации, а также ознакомлен с официальным сайтом Застройщика и имеющейся информацией на нем.

13.10. Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах:

13.11. один в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области;

13.12. один Участнику долевого строительства;

13.13. один Застройщику, каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу и являются оригиналами.

- Один в Банк

14. Реквизиты сторон

Застройщик:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРВАЯ СОТНЯ" Реквизиты счёта компании для платежей из-за границы
Адрес УЛИЦА БАГРАТИОНА, Д. Д. 90-96, КВ./ОФ. ПОМЕЩ. I, КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ГОРОД КАЛИНИНГРАД, Г. КАЛИНИНГРАД

Номер специализированного счета Застройщика 40702810432580001899

Валюта РОССИЙСКИЙ РУБЛЬ

ИНН 3906117821 КПП 390601001

Банк ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФАБАНК"

Корреспондентский счёт 30101810600000000786 БИК 044030786

Телефон _____

Участник долевого строительства:

ФИО, паспортные данные, дата и место рождения

Адрес регистрации, Фактический адрес проживания (для направления корреспонденции):

Тел:

Застройщик:

Генеральный директор

_____ Старчук Н.Т.

Участник долевого строительства:

_____ (_____)

_____ (_____)

ПЕРЕЧЕНЬ
выполняемых работ в квартире

1. По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- без установки трубки аудио, видео домофона;
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без установки вентиляторов в санузлах и кухнях
- без трубных разводов в санузлах;
- без полотенецесушителей в санузлах
- без штукатурки гипсовых(силикатных) пазогребневых перегородок
- без штукатурки колонн и бетонных стен
- без штукатурки откосов входной двери
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без малярных работ;
- без газовых плит;
- остекление оконных проемов – однокамерный стеклопакет без подоконников
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка внутри помещения
- освещение- лампочки не устанавливаются
- оборудованы теплые полы (коридор, кухня, с/у) без установки насоса и установлен двухконтурный газовый котел;
- установлены стояки холодного водоснабжения и канализации;
- оштукатурены кирпичные, газобетонные стены- штукатурка обычная;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;
- установлены газовые счетчики
- установлен датчик на метан и углекислый газ;
- установлен счетчик ХВС (холодного водоснабжения);
- установлен счетчик электрической энергии.
- установлены датчики пожарной сигнализации (при необходимости по проекту) _____

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на обеспечение Нежилого помещения теплом, ХВС, ВО, а также с электроэнергией.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию, в полном объеме, для заключения договоров на поставку тепла, ХВС, ВО, а также на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанные договора.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти _____ области, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД _____ - выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией;
- заключить договор ХВС и ВО с ресурсоснабжающей организацией;
- заключить договор на поставку тепла с ресурсоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНиПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ (_____)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору № _____ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
от _____

Поэтажный план