

**ДОГОВОР № 3-\_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве**

г. Калининград

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КалининградИнвестСтрой»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Шимко Вадима Николаевича действующей на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» («**Дольщик**») с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии 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 по тексту «**Закон № 214-ФЗ**»), заключили настоящий Договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций, за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, используемых в соответствии с п.1 ст.18 Закона №214-ФЗ, построить «**Комплекс многоквартирных домов (II этап). Жилой дом №3. по ул. Тихорецкой в городе Калининграде, Калининградской области ЖК «ЛЕВАДА**» (далее – «Многokвартирный дом») и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать соответствующий Объект долевого строительства, описание которого содержится в пункте 1.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленный настоящим Договором долевого взноса (цену Договора) и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

**1.2.** Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства Застройщиком после получения им Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, Стороны определили:

Наименование Объекта долевого строительства	Характеристика
<b>Квартира № (строительный)</b>	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Общая площадь (без учета балконов, лоджий, террас), кв.м	
<b>Общая приведенная площадь, кв.м</b>	
Общая площадь (без понижающего коэффициента), кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв.м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв.м	
Площадь с/у-1, кв.м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв.м	
Площадь балкона/лоджии -1, кв.м	

**1.3.** Планировка и расположение Объекта долевого строительства на этаже определяется Приложением № 3, техническое описание Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, а также прилегающей территории определяется Приложением № 2.

**1.4.** Приложения № 1, № 2, № 3, к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами при подписании Договора.

**1.5.** Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – 4 квартал 2025 года.

**1.6.** Планируемый срок передачи Дольщику Объекта долевого участия по Акту приема-передачи - не позднее 30 июня 2026 года, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Договора.

**1.7.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Законом № 214-ФЗ, сроки передачи Объектов долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного дома, едины для всех Участников долевого строительства.

**1.8.** В случае окончания строительства ранее намеченного срока и получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Договора.

**1.9.** Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство № 39-RU39301000-854-2021 от 01 декабря 2021 года, на земельном участке с кадастровым номером

**39:15:150801:2644**, общей площадью 42686, расположенном по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Тихорецкая.

Указанный земельный участок принадлежит ООО «Специализированный застройщик «КалининградИнвестСтрой» Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 26.11.2020 года внесена запись регистрации № 39:15:150801:2644-39/021/2020-1.

**1.10.** Проектная декларация на Многоквартирный дом размещена в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> и находится в открытом для ознакомления доступе.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

**2.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.** График внесения платежей по Договору определяется Приложением № 1 к настоящему Договору. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

**2.2.** Участник долевого строительства вносит денежную сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора на счет эскроу, открытый для расчетов по настоящему Договору в соответствии со ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ в уполномоченном банке.

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО). Местонахождение (адрес): 190000, город Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29, адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru), телефон банка: 8 800-100-24-24.

Операционный офис РОО Калининградский, почтовый адрес: 236006, г. Калининград, ул. Больничная, д. 5, тел: 8 (4012) 350-111.

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора долевого участия в строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Закона 214-ФЗ, при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (бенефициаром), Участником долевого строительства (депонентом) и уполномоченным банком (эскроу-агентом).

При этом денежные средства не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

**2.2.1.** Депонентом счета эскроу, который от своего имени (или, в интересах всех Участников долевого участия по Договору) исполняет обязательство по оплате цены Договора, открывает счет эскроу является \_\_\_\_\_ . (При наличии нескольких Участников долевого строительства по Договору указывается один Участник долевого строительства).

**2.3.** 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 Законом № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик обязуется:

**3.1.1.** Осуществить строительство Многоквартирного дома и передать в собственность Участнику долевого строительства Объект, указанный в п. 1.2 Договора.

**3.1.2.** Принять на себя обязательства по выполнению функций Заказчика, организующего процесс строительства.

**3.1.3.** Зарегистрировать Договор долевого участия в установленном законом порядке и добросовестно выполнить свои обязательства по нему.

**3.1.4.** Получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**3.1.5.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, СНиП, СП, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

**3.2.** Застройщик вправе при возведении дома вносить незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству.

### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

**3.3.1.** Уплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства, в порядке, установленном настоящим Договором.

**3.3.2.** Принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 1 (одного) месяца с даты получения им сообщения от Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**3.3.3.** До сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, не проникать на Объект, не выполнять строительные работы своими или привлеченными силами, не производить работы установке внутреннего оборудования.

**3.3.4.** До регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, не изменять планировку Объекта (не переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, не изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.). После оформления права собственности на Объект долевого строительства и в

течение всего срока эксплуатации объекта не вносить изменения в архитектурные решения фасада и несущие элементы конструкции многоквартирного дома, а также не устанавливать на внешние стены здания любое оборудование, без согласования соответствующих органов.

**3.3.5.** Извещать Застройщика об изменении своих личных данных, указанных в настоящем Договоре, не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня их изменения. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Дольщика, направлению какой-либо информации, считается исполненной им надлежащим образом по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

**3.3.6.** Нести расходы по оформлению технической документации на Объект долевого строительства. Указанные расходы в стоимость Договора не включены и оплачиваются, при необходимости, Участником долевого строительства Застройщику отдельно при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого участия. Оплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии оплачивается Участником долевого строительства самостоятельно.

**3.3.7.** В течение 10 (десяти) дней после подписания Акта приема-передачи и получения ключей от Объекта, подписать Договор по содержанию и эксплуатации Объекта, указанного в п. 1.2. настоящего Договора с организацией по обслуживанию жилого и нежилого фонда.

**3.3.8.** Участник долевого строительства обязуется в срок, не позднее 1 (одного) календарного месяца со дня подписания Акта приема-передачи Объекта, зарегистрировать на него право собственности.

**3.3.8.** Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, в соответствии с п. 4.7 Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

**3.3.9.** Нести расходы по техническому обслуживанию Многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади в этом Многоквартирном доме по тарифам, установленным договором с организацией по обслуживанию жилого и нежилого фонда с момента подписания Акта приема-передачи.

**3.3.10.** Беспрепятственно допускать представителей ресурсоснабжающих организаций и другие обслуживающие Объект организации для проверки работы приборов, устройств, оборудования, сетей, для проведения их технического обслуживания и аварийно-восстановительных работ в любое время суток, до момента заключения договоров напрямую с указанными организациями.

**3.3.11.** Во избежание негативных последствий для Многоквартирного дома и Объекта запрещается разбивать, сверлить, штробить, пробивать отверстия в вентканалах и дымоходах, изменять места установки санитарных приборов.

**3.3.12.** Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора, подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Многоквартирного дома до подписания настоящего Договора. Также Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию в отношении Объекта долевого строительства.

**3.3.13.** Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, в соответствии со ст. 7 Закона № 214-ФЗ, все претензии в отношении качества построенного Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства могут быть предъявлены только по основаниям несоответствия их качества требованиям СНиП и СП, действовавших на момент прохождения экспертизы проектной документации.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**4.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок, установленный пунктом 3.3.2. настоящего Договора.

**4.2.** Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика), не менее чем за 1 (один) месяц до истечения установленного пунктом 1.6. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия Объекта и о последствиях его бездействия, предусмотренных пунктом 4.7. Договора.

**4.3.** Сообщение о вводе дома в эксплуатацию направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

**4.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение 1 (одного) месяца со дня получения сообщения от Застройщика.

**4.5.** В случае подписания Дольщиком Акта приема-передачи Объекта до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности к передаче, Дольщик считается уведомленным о завершении строительства надлежащим образом.

**4.6.** Дольщик уведомлен о том, что на принятие Объекта долевого участия отводится не более 45 (сорок пять) минут.

**4.7.** В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 4.4. Договора, вправе составить односторонний Акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. С указанного дня Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого

строительства, в том числе по исполнению обязанностей по оплате технического обслуживания, эксплуатации Объекта долевого участия, инженерных коммуникаций, оборудования, капитального, текущего ремонта и других расходов, связанных с Объектом и общим имуществом Дома.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**5.2.** Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

**5.3.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**5.4.** Предусмотренная пунктом 5.3. Договора неустойка должна быть уплачена Участником долевого строительства путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления ему Застройщиком соответствующего требования.

**5.5.** 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.

**5.6.** Сторона, по инициативе которой Договор расторгается при отсутствии его нарушения другой Стороной, обязана уплатить неустойку в размере 8 % от цены Договора.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, в том числе требованиям технических регламентов, проектной документации, СНиП, СП и градостроительных регламентов.

**6.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного вида товара.

**6.3.** Гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

**6.4.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства только в течение гарантийного срока.

## **7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЙ**

**7.1.** Уступка Участником долевого строительства права требований по настоящему 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.

**7.2.** Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**7.3.** Договор уступки прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**7.4.** Участник долевого строительства, переуступивший свои права другому лицу, обязан уведомить об этом Застройщика путем передачи ему оригинала зарегистрированного Договора уступки права, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня его регистрации.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

**8.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеуказанных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

**8.3.** Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

**8.4.** В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении Договора стороны решают путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде в установленном законодательством РФ порядке.

**9.2.** Претензионный порядок обязателен.

**9.3.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**10.1.** Изменения и дополнения к настоящему Договору в соответствии с Законом № 214-ФЗ и ГК РФ совершаются в письменной форме, оформляются дополнительным соглашением, подписываемому обеими Сторонами.

**10.2.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора. Денежные средства возвращаются в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

**10.3.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

## **11. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ**

**11.1.** В соответствии со ст.10.1. Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства настоящим подтверждает свое согласие на распространение (т.е., раскрытие неопределенному кругу лиц) Застройщиком (являющимся в отношении него оператором персональных данных) любых своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору. Предоставляемое согласие на распространение персональных данных дается без установления каких-либо условий и запретов на передачу оператором этих данных неограниченному кругу лиц, а также без установления запретов на обработку и без установления условий обработки этих персональных данных неограниченным кругом лиц. Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

**12.1.** В случае реорганизации Застройщика (в т.ч. изменение собственника), Договор не прекращает своего действия, обязательства по настоящему Договору несет правопреемник Застройщика, в соответствии с законодательством РФ.

**12.2.** Исполнение обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по Договору в связи с размещением Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены Договора на счета эскроу, в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года иными способами не обеспечивается.

**12.3.** Стороны договорились, что признание недействительными части настоящего Договора не влечет недействительность всего Договора.

**12.4.** Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает согласие на направление Застройщиком смс-оповещений информационного характера.

**12.5.** Подписывая настоящий Договор, Дольщик осведомлен, что участок ЛЭП-0,4кВ (кабельная или воздушная линия электропередач) от точки присоединения, указанной в технических условиях, выданных энергоснабжающей организацией и щиты учета электроэнергии, обеспечивающие электроснабжение Многоквартирного дома, после ввода дома в эксплуатацию будут являться общим имуществом собственников многоквартирного дома.

**12.6.** Подписывая настоящий Договор, Дольщик осведомлен, что канализационная насосная станция бытовых, дождевых стоков (далее КНС) и очистных сооружений дождевых стоков (далее ОС), обеспечивающая бесперебойную работу систем Многоквартирного дома, после ввода дома в эксплуатацию будет являться общим имуществом собственников многоквартирного дома.

**12.7.** Настоящим Дольщик дает согласие на определение в состав общего имущества дома инженерных сетей за границами внешней стены дома до места подключения дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод), а также на выделение из состава общего имущества инженерных сетей за границами внешней стены дома до места подключения дома и наделение полномочиями на обслуживание их Управляющей компанией. В случае передачи сетей в собственность

ресурсоснабжающих организаций или орган исполнительной власти для содержания и обслуживания вышеуказанных инженерных сетей в целях выполнения обязанности по содержанию такого имущества, Дольщик дает свое согласие.

**12.8.** Изменение метража квартиры по замерам компетентного органа, относительно метража, указанного в проекте, на стоимость Объекта, указанного в п. 1.2., не влияет.

**12.9.** Машино-места, кладовые помещения (при наличии), расположенные в подвале Многоквартирного дома, не являются местами общего пользования, общим имуществом, входящим в состав дома и предназначены для коммерческого использования Застройщиком. Дольщик дает свое согласие на изменение в процессе строительства планировок, количества и назначения нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже или подвале и не входящих в состав общего имущества объекта.

**12.10.** Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Дольщика строить на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150801:2644 иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.1 Договора. Подписывая настоящий Договор, Дольщик не возражает против строительства последующих домов, уменьшения площади земельного участка, дает свое согласие на его разделение на несколько земельных участков, на привлечение кредитных средств на строительство, выражает согласие на передачу в залог права собственности по вышеназванному земельному участку. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства).

**12.11.** Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, не имеющие отношения к Объекту долевого строительства, в том числе, вносить изменения, затрагивающие технические характеристики дома. Изменения проекта в части, касающейся изменений Объекта долевого строительства, предварительно согласовываются с Участником долевого строительства и оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

**12.12.** Во исполнение Застройщиком обязательств по кредитному соглашению №СНЛ/061223-563037, заключенному 26.12.2023 года между Застройщиком и Банком ВТБ (ПАО).

**12.13.** Участник долевого строительства подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

**12.14.** В случае, если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями Договора и расчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

**12.15.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**12.16.** Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой Стороны. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии настоящий Договор будет храниться в форме электронного образа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**12.17.** Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания обеими Сторонами и действует до исполнения ими всех своих обязательств.

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«КалининградИвестСтрой»**  
ИНН 3906262040 КПП 390601001  
ОГРН1123926015883  
**Р/С № 40702810077000001437**  
в Уполномоченном банке в Операционном офисе  
в г. Калининграде Филиала ОПЕРУ **Банка ВТБ (ПАО)**  
в Санкт-Петербурге  
К/С 30101810200000000704 БИК 044030704  
Юридический и почтовый адрес: 236009, г.  
Калининград, ул. Краснокаменная,  
д. 42, литер А, кабинет 105  
тел. 8(4012) 57-40-77, факс 57-40-74  
тел. отдела продаж – 8(4012)777-150

#### Участник долевого строительства:

**Гражданин РФ**, \_\_\_\_\_,  
года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_ года, код  
подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по  
адресу: \_\_\_\_\_, д.  
\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_,  
тел. \_\_\_\_\_  
адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ПОДПИСИ СТОРОН:  
ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Шимко В.Н.

**Приложение № 1  
к Договору №3-\_\_ долевого участия от \_\_\_\_\_ г.  
в строительстве Комплекса многоквартирных домов  
(II этап). Жилой дом №3. по ул. Тихорецкой в городе  
Калининграде, Калининградской области  
ЖК «ЛЕВАДА».**

**График платежей**

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

1. Денежные средства в счет оплаты стоимости долевого участия в строительстве, определенные п. 2.1. настоящего Договора, вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу (депонироваться на счете эскроу) в следующем порядке:

**Взнос в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей вносится Дольщиком - \_\_\_\_\_ года.**

2. Моментом оплаты цены настоящего Договора (либо моментом оплаты соответствующего платежа) признается Сторонами день поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме (либо в размере соответствующего платежа).

3. Цена настоящего Договора подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до подписания Сторонами передаточного акта.

4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает предоставленное Застройщику право доступа к информации о движении денежных средств на счете эскроу (об исполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу).

5. Денежные средства со счета эскроу не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), или в иные сроки и в ином порядке, если иные сроки и (или) иной порядок будет предусмотрен законодательством Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Шимко В.Н.

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2  
к Договору №3-\_\_ долевого участия от \_\_\_\_\_ г.  
в строительстве Комплекса многоквартирных домов  
(II этап). Жилой дом №3 по ул. Тихорецкой в городе  
Калининграде, Калининградской области  
ЖК «ЛЕВАДА».**

**Техническое описание строящегося дома и прилегающей территории**

Количество этажей Многоквартирного дома: <b>10</b>
Общая площадь Многоквартирного дома: <b>20253,5 кв. метров</b>
Материал каркаса объекта: <b>монолитный железобетон</b>
Материал наружных стен: <b>крупноформатный керамический камень</b>
Материал внутренних стен: <b>крупноформатный керамический камень</b>
Материал поэтажных перекрытий: <b>монолитные железобетонные плиты</b>
Полы в квартире, за исключением холодных помещений: <b>стяжка</b>
Потолки в квартире: <b>монолитные железобетонные плиты</b>
Окна: <b>ПВХ</b>
Класс энергоэффективности: <b>С</b>
Сейсмостойкость: <b>6 баллов</b>
Отопление: <b>автономное, установлен газовый котел.</b>
Водоснабжение: <b>центральное, без выполнения работ по подводке водопровода к санитарным приборам</b>
Электроснабжение: <b>выполнена электромонтажная разводка с установкой выключателей, розеток и щита учета электроэнергии</b>
Входная дверь: <b>металлическая</b>
Благоустройство прилегающей к дому территории - <b>в соответствии с Генпланом всего комплекса строительства</b>

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ Шимко В.Н.

\_\_\_\_\_