ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| г. Калининград |  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «ПАТЕФОН»**, имеющее ИНН 3905032371, в лице генерального директора Авраменко Анатолия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны,

и гражданин РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны»,заключили настоящий договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

1. **Предмет договора.**
	1. В соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями» по адресу: Калининградская обл, г. Калининград, пр. Ленинский –ул. Портовая, адрес строительный (далее именуемая – Здание), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать в собственность Участнику долевого строительства [Объект долевого строительства](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%9E%D0%9E%D0%9E%20%D0%90%D0%BB%D1%8C%D0%B1%D0%B8%D0%BE%D0%BD%5C%D0%94%D0%A3%D0%94%D0%A1%5C%D0%94%D0%A3%D0%94%D0%A1%20%E2%84%96%2010%20%D0%A1%D0%BD%D0%B8%D0%B3%D0%B8%D1%80%D0%B5%D0%B2%20%D0%92..doc#sub_2012%23sub_2012#sub_2012%23sub_2012), определенный в п. 1.3 настоящего договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.2. Здание строится на основании разрешения на строительство № 39-15-588-2023 от 27.12.2023 года, выданного Министерством градостроительной политики Калининградской области, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:151402:265 площадью 8797 кв. м. по адресу: Калининградская обл, г. Калининград, пр. Ленинский –ул. Портовая, принадлежащему Застройщику на праве собственности.

1.3. Объектом долевого строительства является - **жилое помещение (кавртира) со строительным номером \_\_\_\_ общей приведенной проектной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров,** включающее в себя площадь лоджии и балкона, с приведенными коэффициентами, расположенное на \_\_ этаже, в многоквартирном жилом доме проектной площадью 27125,71 кв. м по адресу: Калининградская обл, г. Калининград, пр. Ленинский –ул. Портовая.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Строительный** **номер**  | **Этаж** | **Площадь** **комнат** | **Строительные** **оси** | **Проектная площадь** **лоджии****(с учетом** **понижающего коэф.** 0,5**) (кв.м.)**  | **Проектная площадь** **балкона (с коэф.** 0,3**)**  | **Общая** **приведенная** **проектная площадь** **(кв.м.)**  |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
|  |  |  |  |  |  |  |

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным ему на период строительства Здания. К моменту ввода в эксплуатацию Здания, после проведения технической инвентаризации помещений Здания Объекту долевого строительства и Зданию будет присвоен постоянный номер.

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома:**

- Вид и назначение: многоквартирный жилой дом;

- Количество этажей: 8 (в том числе 1 подземный);

- Общая площадь здания: 27125,71 кв.м

- Материал наружных стен: бетоноблок;

- Материал поэтажных перекрытий:монолитные железобетонные;

- Класс энергоэффективности: В+;

- Класс сейсмостойкости: 6 баллов шкалы MSK-64;

1.4. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительством Здания и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе площадь лоджии с К =0,5, балкона или террасы с К=0,3 (при наличии) будет уточнена по результатам контрольного обмера помещений Здания кадастровым инженером.

1.5. По условиям настоящего договора каких-либо прав и обязанностей на нежилые помещения, расположенные в подземной автостоянке Здания у Участника долевого строительства, не возникает.

**2. Обязательства сторон. Срок передачи Объекта долевого строительства.**

2.1. **Застройщик обязуется:**

2.1.1. обеспечить выполнение работ по строительству Здания в соответствии с проектной документацией, действующими техническими регламентами, строительными нормами и правилами, и условиями настоящего договора.

2.1.2. обеспечить выполнение работ по строительству Здания в срок до **27.12.2026 г.**

2.1.3. обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в установленном порядке.

2.1.4. в течение **двух месяцев** с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, но не позднее **27.02.2027 года**, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Здания и передаче в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту. Переданный по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 1 к настоящему договору. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

2.1.5. в течение гарантийного срока, установленного настоящим договором, устранить выявленные недостатки Объекта долевого строительства, выполнив такие работы в разумные сроки и за собственный счет.

2.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства, исчисленной на основании данных из технического плана помещений Здания,выполненной после окончания строительства Здания, произвести Застройщику доплату в порядке и на условиях, определенных в п. 3.5.1 настоящего договора.

2.2.2. принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.2.3. в срок не более двух месяцев со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства обеспечить за собственный счет сбор и изготовление необходимых документов и представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.

2.2.4. нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства (в том числе промежуточного) у Застройщика.

2.2.5. до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Здания и его элементы, в том числе и в самом Здании.

2.2.6. письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.

2.3. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 2.1.4. настоящего договора, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика, по промежуточному передаточному акту для выполнения внутренних отделочных работ. В этом случае переход рисков утраты или повреждения Объекта долевого строительства и другие условия такой передачи определяются соглашением сторон.

2.4. Право требования на получение Объекта долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства за счет собственных и за счет кредитных денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

1. **Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена договора) определен сторонами в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).** Цена настоящего договора определена из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей за 1 (один) квадратный метр общей проектной площади Объекта долевого строительства, умноженной на общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.3 настоящего договора. При расчете цены настоящего договора учтена общая проектная площадь Объекта долевого строительства.

3.2. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств (цены договора) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) осуществляется Участником долевого строительства после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

  Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет на счет эскроу, открываемый у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ». (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077, адрес эл. почты: escrow@domrf.ru, тел. 8 800 775 86 86 (далее по тексту– «Эскроу-агент», «Банк»).

 3.3. Цена настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5% от цены настоящего договора. Вознаграждение Застройщика (оплата его услуг) удерживается им самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором. В случае возникновения у Застройщика экономии денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, такая экономия также является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.

3.4. Цена настоящего договораможет быть изменена только на основании п. 3.5 настоящего

договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон настоящего договора.

3.5. Цена настоящего договора подлежит изменению в следующих случаях:

3.5.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации помещений Здания,выполненной после окончания строительства Здания, будет больше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего договора, цена настоящего договора подлежит увеличению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом доплата до полного размера цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об увеличении цены настоящего договора и необходимости произвести соответствующую доплату.

3.5.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технического плана помещений Здания,выполненной после окончания строительства Здания, будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, цена настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1 настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати)дней с момента получения Застройщиком уведомления от Участника долевого строительства о возврате денежных средств.

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

3.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей 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.

3.8. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.

3.9. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия АО «Банк ДОМ.РФ» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.10. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Оплата долевого взноса производится на расчетные счета, указанные Сторонами или любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

3.11. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 3.12. настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

3.12. Оплата указанного в п. 3.1. настоящего Договора долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства (далее также - депонент) путем единовременного внесения денежных средств (далее - депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ». (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077, адрес эл. почты: escrow@domrf.ru, тел. 8 800 775 86 86 (далее по тексту– «Эскроу-агент», «Банк»).

 Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 Бенефициар: ООО «Специализированный Застройщик МПК»;

 Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

 Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

 Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2027 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

 Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: указан в п.1.3. Договора.

**Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Депонента:**

**Получатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, номер банковского счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Банк получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кор. счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 **в пользу Бенефициара Общество с ограниченной ответственностью «ПАТЕФОН»,** ИНН 3905032371, КПП 391301001, ОГРН 1023900991070, р/с 40702810028470002108 Филиала "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), Кор/сч 30101810145250000411, БИК 044525411.

 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г. за нежилое помещении с условным номером, НДС не облагается». Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

 С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долевого взноса 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.

 Обязанность Участника долевого строительства по уплате долевого взноса считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

 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 № 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 Федерального закона 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».

**4. Гарантийный срок.**

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (в том числе промежуточному).

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

1. **Уступка прав требований и перевод долга по договору.**
	1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора уступить свое право требования к Застройщику по настоящему договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.
	2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства путем заключения договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
	3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.
	4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.
	5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства требуют согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
	6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, в случае, если такое согласие требуется в соответствии с законом, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
	7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
	8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.
2. **Прочие положения.**
	1. Во всем ином, не предусмотренном настоящим договором, отношения сторон регулируются Федеральным законом от 30 декабря 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» с последующими изменениями и дополнениями и иным действующим законодательством РФ.
	2. Обязательства [Застройщика](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%9E%D0%9E%D0%9E%20%D0%AE%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%B0%D0%BB%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B3%5C%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%94%D0%A3%D0%94%D0%A1%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BA%D0%B2-%D1%80%D1%83%20%D0%92%D0%90%D0%A0%201.doc#sub_2011%23sub_2011#sub_2011%23sub_2011)по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства.
	3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания передаточного акта о приемке в собственность Объекта долевого строительства. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, вправе составить односторонний передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
	4. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Здании признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
	5. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5. настоящего договора, они несут материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.
	6. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Настоящий договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.
	7. В случае просрочки Участником долевого строительства внесенного единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора,в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
	8. Во всех иных случаях расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств по настоящему договору согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего договора. 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.
	9. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Здания, разрешением на строительство Здания, правоустанавливающими документами на земельный участок, а также информацией о проекте строительства Здания.
	10. Застройщик имеет право в ходе строительства Здания вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Здание и земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, помещений и связанные с этим изменения площадей по Зданию и площади застройки, изменения названия объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения помещений Здания, элементов благоустройства и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.
	11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, второй - для Участника долевого строительства.
	12. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считается заключенным с момента такой регистрации.
3. **Реквизиты и подписи сторон:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ПАТЕФОН»,** имеющее ИНН 3905032371, КПП 391301001, ОГРН 1023900991070, находящееся по адресу: 236022, Россия, Калининградская обл., город Калининград, пл. Победы, д. 4, подъезд 1, пом. 9, электронная почта  rabota201013@mail.ru, р/с 40702810028470002108 Филиала "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), Кор/сч 30101810145250000411, БИК 044525411

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Генеральный директор ООО "** **ПАТЕФОН " Авраменко Анатолий Анатольевич**

**Участник долевого строительства:** гражданка РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом**

**строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**

**Основные характеристики Объекта долевого строительства**:

Здание запроектировано из семи надземных этажей с одним подземным этажом парковки.

Внутренняя отделка квартиры:

* окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты;
* стены – оштукатуренные (штукатурка простая);
* полы – плиты перекрытия с устройствомцементной стяжки;
* входная дверь;
* разводка электропроводки;
* монтаж отопительной системы.
* разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов

**Общество с ограниченной ответственностью «ПАТЕФОН»,** имеющее ИНН 3905032371, КПП 391301001, ОГРН 1023900991070, находящееся по адресу: 236022, Россия, Калининградская обл., город Калининград, пл. Победы, д. 4, подъезд 1, пом. 9, электронная почта  rabota201013@mail.ru, р/с 40702810028470002108 Филиала "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), Кор/сч 30101810145250000411, БИК 044525411

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Генеральный директор ООО "** **ПАТЕФОН " Авраменко Анатолий Анатольевич**

**Участник долевого строительства:** гражданка РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом**

**строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**

**\_\_-й этаж**

**Общество с ограниченной ответственностью «ПАТЕФОН»,** имеющее ИНН 3905032371, КПП 391301001, ОГРН 1023900991070, находящееся по адресу: 236022, Россия, Калининградская обл., город Калининград, пл. Победы, д. 4, подъезд 1, пом. 9, электронная почта  rabota201013@mail.ru, р/с 40702810028470002108 Филиала "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), Кор/сч 30101810145250000411, БИК 044525411

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Генеральный директор ООО "** **ПАТЕФОН " Авраменко Анатолий Анатольевич**

**Участник долевого строительства:** гражданка РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**