

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ 0000**

г. Калининград

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик РосБалтСтрой», в лице директора **Черкасского Артура Игоревича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны и гражданин РФ **ФИО**, пол - мужской, _____ года рождения, СНИЛС _____, паспорт ____ № 000000 выдан Отделом УФМС России по Калининградской области Московского района гор. Калининграда _____ года, код подразделения 390-0____, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул., именуемый в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – многоквартирные малоэтажные жилые дома, строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а также за счет собственных средств **ЗАСТРОЙЩИКА**, по строительному адресу: ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области (I, II, III, IV этапы строительства), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 39:03:060004:4732, площадью 13330 (тринадцать тысяч триста тридцать) квадратных метров, из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

1.2. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состав которой определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.3. Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

1.6. Застройщик - ООО «РосБалтСтрой», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке Объекта недвижимости.

1.7. Земельный участок – земельный участок площадью 1333 кв.м., расположенный по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Калининградское шоссе, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора передачи земельного участка в собственность, № 147. Выдан 18.02.2015. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность 39:03:060004:4732-39/023/2019-1 01.03.2019 17:11:09.

1.8. Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Объекта недвижимости, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в построенном (созданном) Объекте недвижимости.

1.9. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей проектной площади Объекта долевого строительства и общей проектной площади Объекта долевого строительства. Общая проектная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 № 111-ФЗ, от 16.10.2006 № 160-ФЗ, от 23.07.2008 № 160-ФЗ, от 17.07.2009 № 147-ФЗ, от 17.06.2010 № 119-ФЗ, от 28.11.2011 № 337-ФЗ, от 30.11.2011 № 362-ФЗ, от 10.07.2012 № 118-ФЗ, от 30.12.2012 № 294-ФЗ (ред. 23.07.2013), от 30.12.2012 № 318-ФЗ, от 23.07.2013 № 241-ФЗ, от 28.12.2013 № 414-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 21.07.2014 № 224-ФЗ, от 13.07.2015 № 236-ФЗ, от 01.05.2016 № 139-ФЗ, от 03.07.2016 № 304-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 29.07.2017 № 218-ФЗ, от 29.07.2017 № 267-ФЗ, от 31.12.2017 № 506-ФЗ, от 01.07.2018 № 175-ФЗ, от 29.07.2018 № 272-ФЗ, от 25.12.2018 № 478-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор передачи земельного участка в собственность, № 147. Выдан 18.02.2015;
- Разрешение на строительство № 39-RU39310000-391-2019 многоквартирного жилого дома №1,2,3,4,5. (по ГП) от 28 октября 2019 года. Адрес объекта: Калининградская область, г. Калининград, ул. Калининградское шоссе - Проектная декларация многоквартирного жилого дома № 1,2,3,4,5 (по ГП) (№ 39-000000) по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске от 06 ноября 2019 г., размещена в сети интернет на сайте ЕИСЖС: <http://наш.дом.рф> и сайте: rosbaltstroy.ru

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или/и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение со следующими характеристиками:

Тип жилого помещения	Параметры объекта			
	Условный №	Дом	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м.
квартира	1	1	2	113,00

3.2.1. Указанный номер Жилого помещения является предварительным номером, присвоенным жилому помещению на период строительства Объекта недвижимости. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Объекта недвижимости, после проведения технической инвентаризации всех помещений Объекта недвижимости уполномоченным на то органом, Жилому помещению будет присвоен постоянный номер.

3.2.2. Жилое помещение расположено по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, Калининградское шоссе, дом №1(2) - (по ГП). Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.2.3. Площадь Жилого помещения, указанная в Договоре, является проектной (определена проектной документацией по строительству Объекта недвижимости) и подлежит уточнению после ввода объекта в эксплуатацию и осуществления обмера кадастровым инженером.

3.2.4. Сведения в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади Объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (т. е.–основные характеристики Объекта недвижимости) – отражены в Приложении №1 к настоящему Договору. План Жилого помещения, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Жилого помещения, местоположение Жилого помещения на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости - отражен в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.2.5. По окончании строительства Объекта недвижимости и получении ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, а также после получения данных технической инвентаризации всех помещений Объекта недвижимости, характеристики Жилого помещения, указанные в п.3.2. Договора, проектная площадь Жилого помещения подлежат уточнению и будут обозначены, исходя их полученной документации по технической инвентаризации помещений Объекта недвижимости.

3.2.6. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Жилое помещение), указанный в п. 3.2. Договора, индивидуально определенным. УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на момент подписания Договора известно точное расположение Объекта недвижимости: Калининградская область, г. Гурьевск, Калининградское шоссе, дом №1(2) (по ГП)., точное расположение Жилого помещения в Объекте недвижимости.

3.3. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Жилое помещение подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5 Право на оформление в собственность Жилого помещения, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6. Срок окончания строительства Объекта недвижимости – «30» сентября 2021 года.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет **4 500 000,00 (четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек** (без НДС), из расчета **40 000,00 (сорок тысяч) рублей 00 копеек**, за один квадратный метр общей проектной площади квартиры. Указанная цена настоящего Договора включает в себя затраты ЗАСТРОЙЩИКА на строительство (создание) Объекта долевого строительства и в том числе оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА. Аванс вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА исчисляется в месяце получения денежных средств от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет оплаты настоящего Договора.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, а также затраты по приобретению в собственность земельного участка для строительства, расходы по оплате налогов на имущество за земельный участок, по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта недвижимости, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости, в том числе оплата услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

4.2.1. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере **000 000 000,00 (0000) рублей 00 копеек (без НДС), из расчета 000 000,00(0000) рублей 00 копеек** (депонируемая сумма) **в срок не позднее 30 октября 2021 года**, после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент). Эскроу-агент указан в п.14.1 настоящего Договора. (Приложение №3-График платежей).

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.2.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент), указанном в п.14.1 настоящего Договора.

4.2.3. Условия депонирования:

Срок условного депонирования: по « ___ » _____ **20__** года включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта долевого строительства по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного ЗАСТРОЙЩИКОМ, УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и Эскроу-агентом, на основании уведомления ЗАСТРОЙЩИК, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № ... участия в долевом стр-ве от ... г. за жилое пом. усл. ном. ..., НДС не облагается». УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ (должностному лицу ЗАСТРОЙЩИКА) расходы на уплату административных

штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. на основании письменного требования ЗАСТРОЙЩИКА в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу ЗАСТРОЙЩИК или УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: _____:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора; или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

4.3. В случае изменения фактической площади Жилого помещения по отношению к проектной Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Жилого помещения. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной п. 4.1 настоящего Договора.

4.4. Если фактическая площадь Жилого помещения больше проектной, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в день подписания передаточного акта.

4.5. Если фактическая площадь Жилого помещения меньше проектной, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница на его расчетный счет или в наличной форме или любым другим, не запрещенным законом способом в день подписания передаточного акта.

4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.7. 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 № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства **в срок не позднее «30» октября 2021 года.** Форма Передаточного акта является единой для всех УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всего Объекта недвижимости и не подлежит каким-либо изменениям по желанию УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Приложение № 5. Все замечания к Передаточному акту излагаются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на отдельном листе и не являются приложением к Передаточному акту.

5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Стороны могут подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи УЧАСТНИКУ

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства.

5.2.1. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства досрочно, после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных настоящим Договором.

5.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

5.4.1. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку, либо иным способом, достоверно подтверждающим получение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого уведомления.

5.4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Для этого в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан явиться для проведения совместного с ЗАСТРОЙЩИКОМ осмотра Жилого помещения и составления акта осмотра. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные ЗАСТРОЙЩИКУ в Акте осмотра замечания подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) ЗАСТРОЙЩИКА, в течение 10 дней.

5.4.3. После устранения выявленных недостатков УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает их устранение в Акте осмотра путем соответствующей записи и подписывает Передаточный акт, чем подтверждает соответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Акта осмотра и Передаточного акта подтверждает отсутствие со стороны УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА претензий по качеству Объекта долевого строительства.

5.4.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.5. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства в установленный п.п. 5.4.2. настоящего Договора срок или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, при условии отсутствия существенных недостатков Объекта долевого строительства, делающих его непригодным для использования по прямому назначению, ЗАСТРОЙЩИК, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта и обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта считаются исполненными.

5.6. 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 уведомлением и с описью вложения.

5.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что ключи от Жилого помещения он получает в управляющей компании, осуществляющей управление Многоквартирным домом, то есть построенным и введенным Объектом недвижимости по предъявлении оригинала подписанного передаточного акта. В этот же день УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА совместно с представителем управляющей компании фиксируют показания приборов учета, установленных в Жилом помещении.

5.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что пуск газа в каждое Жилое помещение Объекта недвижимости выполняется специализированной организацией по договоренности с управляющей организацией в централизованном порядке по всему Объекту недвижимости и не является обязанностью Застройщика.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1 Стороны исходят из того, что полученное Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке, удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Объекта недвижимости), подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, и обязательным требованиям, а так же подтверждением выполнения требований всех технических условий и введенный в эксплуатацию многоквартирный жилой дом централизованно подключен к инженерно-техническим сетям и коммуникациям (газоснабжение (либо центральное отопление и горячее водоснабжение), водоснабжение, водоотведение).

6.2 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года при его нормальной эксплуатации. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта по Объекту недвижимости.

6.3 При обнаружении строительных недостатков Жилого помещения, выявленных в течение гарантийного срока, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА устранить данные недостатки в порядке и сроки, установленные действующим Законодательством РФ.

6.4. 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.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА:

7.1.1. ЗАСТРОЙЩИК вправе получить от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплату Цены Договора в полном объеме до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.1.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплату неустойки (штрафов, пени, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации).

7.1.3. ЗАСТРОЙЩИК вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Жилое помещение) УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до выполнения последним своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.2.1. Обеспечить соответствие качества строительных работ действующим строительным нормам и правилам. ЗАСТРОЙЩИК обязан осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

7.2.2. При надлежащем исполнении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, указанный в п.3.2. Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

7.2.3. Зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

7.3. ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.3.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства.

7.3.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.4.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере (депонированная сумма) и в сроки, установленные настоящим Договором, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент). УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Банке АО «ДОМ.РФ», полное наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077 место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10 Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон банка: 8-800-775-8686 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

7.4.2. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

7.4.3. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, установленные настоящим Договором после получения соответствующего уведомления.

7.4.4. С момента передачи Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА по передаточному акту обеспечить сохранность и нести расходы по его содержанию.

7.9. До момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Жилое помещение УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе производить работы по перепланировке и/или переустройству и/или переоборудованию в Жилом помещении, а также производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Объекте недвижимости.

7.10. В случае, если в период действия настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.11. После передачи Жилого помещения по передаточному акту и до заключения договоров с управляющими организациями, устанавливаемыми ЗАСТРОЙЩИКОМ, возмещать ЗАСТРОЙЩИКУ все затраты на водо-, тепло- и электроснабжение и коммунальные платежи по тарифам, установленным на дату оплаты. Оплата производится путём авансового платежа в сумме, установленной и утвержденной управляющей компанией.

7.12. После передачи Жилого помещения УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Жилое помещение, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Жилое помещение.

7.13. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Жилого помещения и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

7.14. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

8.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований по форме, являющейся Приложением № 4 к настоящему Договору. Уступка прав требований допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном гражданским кодексом РФ.

8.2. Уступка права требования по настоящему Договору производится только с письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКА, по форме договора уступки права требования, являющейся приложением к настоящему Договору.

8.3. В случае нарушения п.п.8.1.-8.2. настоящего Договора Застройщик вправе не исполнять обязательства по Договору участия в долевом строительстве новому УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.4. Уступка прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

8.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение трех дней с даты заключения договора уступки прав требований обязан передать ЗАСТРОЙЩИКУ соответствующее уведомление с приложением оригинального экземпляра заключенного договора уступки прав требований.

8.6. Договор уступки прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации.

8.7. Государственная регистрация договора уступки прав требований осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА самостоятельно и за свой счет.

8.8. В случае уступки прав требования по настоящему Договору, права требования Объекта долевого участия, а так же все сопутствующие права требования уплаты пени, штрафа, иных компенсационных выплат (в случае нарушения Застройщиком своих обязательств), возникают у нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с даты государственной регистрации соглашения (договора) уступки прав требования и не распространяются на период, предшествовавшей регистрации соглашения (договора) уступки прав требования по настоящему Договору.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. 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.

9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Стороны установили и согласились с тем, что Ответственность Застройщика регулируется Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и к правоотношениям Сторон не применяются положения Федерального Закона № 2300-1 от 07.02.1992 г., «О защите прав потребителей» в части штрафа в размере 50% от суммы пени, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

9.3. До момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Жилое помещение УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе производить работы по перепланировке и/или переустройству и/или переоборудованию в Жилом помещении, а также производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Объекте недвижимости. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм данного пункта – он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (десять) % от цены договора.

9.4. После подписания передаточного акта, в случае производства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА работ, указанных в п. 9.3. настоящего Договора, не согласованных в установленном действующим законодательством порядке органами муниципальной, региональной, федеральной власти, уполномоченных производить согласование этих работ, ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности по гарантийным обязательствам, установленным п.6.2. настоящего Договора.

9.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.6. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.7. Применение санкций по настоящему Договору является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойки (штрафы, пени) считаются не начисленными и не уплачиваются. Стороны вправе заключить соглашение о досудебном порядке урегулирования возникших споров (в случае допущения нарушения Договора одной из Сторон), такое соглашение заключается в письменной форме, но не является приложением, либо дополнительным соглашением к настоящему Договору и не подлежит государственной регистрации. В случае заключения такого досудебного соглашения об урегулировании спора, все взаимные претензии Сторон прекращаются.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1 С момента передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 5 настоящего Договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора Застройщика с уполномоченным банком, не распространяется на объект долевого строительства по настоящему Договору.

10.2 Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Жилое помещение в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.3 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на внесение изменений в проектную документацию при условии, что такие изменения будут вноситься в установленном законом порядке и не приведут к ухудшению Объекта долевого строительства, подлежащего передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Изменения в проектную документацию могут включать изменение этажности Объекта недвижимости, устройства и наружной отделки фасада, материала межкомнатных и межквартирных стен, перегородок и перекрытий, а также других возможных изменений, определено в Договоре не упомянутых, но вносимых Застройщиком в процессе строительства Объекта недвижимости – многоквартирного дома и элементов благоустройства.

10.4 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право заключить отдельный Договор с третьим лицом на оказание услуг по оформлению объекта долевого строительства в собственность.

10.5. Оплата Государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области производится в соответствии с действующим законодательством.

11.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); война и военные действия; террористические акты; забастовки; изменения действующего законодательства, решения и действия или бездействия органов государственной власти и управления, органов власти субъектов РФ, местного самоуправления, организаций монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним ЗАСТРОЙЩИКА или уполномоченных лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств

по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. ДЕЙСТВИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

12.3. Несоблюдение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА условий оплаты взноса, установленных пунктом 4.2. настоящего договора является основанием для расторжения настоящего договора с возвратом УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, внесенных им в качестве авансового платежа в течение 10 рабочих дней.

12.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату УЧАСТНИКОМУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления осуществляются в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

13.1.1 В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи 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, либо иным способом, достоверно подтверждающим получение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого уведомления.

13.1.3. По соглашению сторон данный пункт Договора определяет возможность уведомления посредством электронных форм связи (интернет), и будет считаться надлежащим уведомлением.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение семи рабочих дней.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции. В случае получения уведомления об изменении адреса все сообщения и уведомления направляются по измененному адресу.

14.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

14.3. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что получил от ЗАСТРОЙЩИКА всю необходимую информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ, о проекте строительства, об Объекте недвижимости, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

14.4. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны решают путем переговоров и в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий – 20 дней с даты ее получения. Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренном ст.32 ГПК РФ, определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.

14.5. Приложение к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Характеристика объекта.
- Приложение № 2.1. – План расположения секции.
- Приложение № 2.2. – План квартиры.
- Приложение № 3 – График платежей.
- Приложение № 4 – Форма договора уступки прав требований по Договору.
- Приложение № 5 – Форма передаточного акта

15.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «РосБалтСтрой»

236010, г. Калининград, ул. Менделеева, д. 70, кв. 2

ОГРН 1043902846350, ИНН/КПП 3906128326/390601001

р/сч 40702810004170003414 в ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО БАНК ДОМ.РФ
Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, к/с 30101810900000000855, БИК 044030855.

Директор _____/Черкасский А.И./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____

Уровень потребительских качеств

жилых помещений многоквартирных малоэтажных жилых домов по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области (I, II, III, IV этапы строительства) (по ГП), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 39:03:060004:4732

I. Краткая характеристика объекта строительства:

Земельный участок под строительство комплекса малоэтажных многоквартирных домов расположен по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области и имеет площадь 1,333 га.

На участке запроектированы пять многоквартирных жилых домов, строительство которых предполагается вести. Проектом предусматривается строительство объекта в четыре этапа: I этап – жилые дома № 1 и 2 (по ПЗУ); II, III, IV этапы – жилые дома № 3, 4, 5 (по ПЗУ) соответственно.

Проектируемые жилые дома – двухэтажные с подвалом. В объеме второго этажа, имеющего повышенную высоту, предусмотрено устройство антресолей площадью не более 40% площади этажа. Здания в плане имеют прямоугольную форму. Крыша – двухскатная, водосток – организованный, наружный.

II. Класс энергетической эффективности здания – «нормальный».

III. Расчетная сейсмическая интенсивность в соответствии с нормативами по Калининградской области.

IV. Пожарная и взрывопожарная опасность: степень огнестойкости – III, класс конструктивной пожарной опасности – С0

V. Конструктивные элементы:

1. Конструктивная схема зданий – бескаркасная, с несущими внутренними и наружными стенами, устойчивость и пространственная неизменяемость обеспечиваются совместной работой продольных и поперечных стен и горизонтальных дисков перекрытий.
2. Фундаменты – ленточные монолитные железобетонные
3. Внутренние и наружные стены подвала – из сборных бетонных блоков
4. Наружные и внутренние стены надземной части – из поризованного керамического камня
5. Межкомнатные перегородки – из поризованного керамического камня
6. Перекрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты
7. Перемычки – сборные железобетонные.
8. Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки.
9. Крыша – двухскатная
10. Окна, балконные блоки – однокамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах.
11. Двери наружные – индивидуального изготовления.

VI. Наружная отделка – в соответствии с проектом.

VII. Внутренняя отделка:

1. Двери наружные – индивидуального изготовления..
2. Штукатурка кирпичных стен.
3. Полы в помещениях – цементно-песчаная стяжка.
4. Потолки – бетонные с затиркой швов.

5. Полы мест общего пользования этажа, лестничной клетки– цементнопесчаная стяжка, керамическая плитка.

VII. Инженерные коммуникации и оборудование:

1. Теплоснабжение помещения с индивидуальными теплогенераторами мощностью 24 кВт каждой квартире на газовом топливе.
2. Отопление - разводка из полипропиленовых труб в конструкции пола, стальные панельные радиаторы.
3. Водоснабжение – стояки из стальных труб, разводка из полипропиленовых труб, водомер расположен в водомерном узле.
4. Хозяйственно-бытовая канализация – стояки из полипропиленовых труб, без разводки до мест установки сантехнического оборудования, без установки сантехнического оборудования.
5. Электроснабжение – установка вводного щита с вводным автоматом, с устройством разводки, установки розеток, выключателей, без приборов освещения. Прибор учета расположен ВРУ дома.
6. Противопожарные мероприятия, мероприятия пожаротушения и дымоудаления – на основании проекта.
7. Вентиляция санузла вытяжная с естественным побуждением.
8. Телефонизация, телевидение, интернет- в местах общего пользования. Подключение к сетям связи выполняется оператором связи по отдельному договору с собственником.

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/ФИО/

_____/ФИО/

Приложение № 2.1. к Договору участия в долевом
строительстве № 00 от _____ 2019 года

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

_____ /ФИО/

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / ФИО/

Приложение № 2.2. к Договору участия в долевом
строительстве № 00 от _____ 2019 года

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

_____ /ФИО/

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / ФИО/

График платежей:

В соответствии с п. 4.1 Договора участия в долевом строительстве, заключенного между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит денежные средства, указанные в п. 4.2 настоящего Договора, на эскроусчет, открываемый в Банке «ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) в следующих размерах, в порядке и в сроки:

- по 000 000,00 (00) рублей 00 копеек ежемесячно в течение 24 месяцев, начиная с августа 2019 года по июль 2021 года;
- остаток денежных средств в размере 000 000 000,00 (00) рублей 00 копеек в срок до « ____ » _____ 2021 года.

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

_____ /ФИО/

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / ФИО/

**ФОРМА ДОГОВОРА УСТУПКИ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ
ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ
ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____ от «__» _____ г.**

г. Калининград	«__» _____	г.
----------------	------------	----

Гражданин (ка) _____, «__» _____ г.р., паспорт _____
выдан _____ «__» _____ г., код подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в
дальнейшем «**Сторона 1**», с одной стороны, гражданин (ка) _____,
«__» _____ г.р., паспорт _____ выдан _____
«__» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по
адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Сторона 2**», с другой
стороны, вместе именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме права требования, принадлежащие Стороне 1 как участнику долевого строительства, по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ г., зарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области «__» _____ г. (далее именуемый - «Договор участия»).

1.2. Указанный в п. 1.1 настоящего договора Договор участия в долевом строительстве заключен между Стороной 1 и Застройщиком, на участие в долевом строительстве объекта долевого строительства – **Жилое помещение**, номер на площадке __, проектной площадью _____ кв.м., расположенное на **1** этаже жилого дома по строительному адресу: **г.Калининград, ул. ..., д.00 (по ГП)**, имеющим кадастровый номер 39:15:000000:00, общей площадью 000 кв.м., из земель населенных пунктов, предоставленный под строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания. (далее именуемого - «Квартира»).

1.3. По Договору участия Застройщику за Жилое помещение уплачены денежные средства в размере _____ (_____) **рублей _____ копеек**, соответствующие долевого участию в строительстве Жилого помещения, исходя из проектной площади.

1.4. Наряду с уступкой прав Сторона 1 передает, а Сторона 2 полностью принимает на себя все обязательства Стороны 1 по Договору участия в части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, за исключением оговоренных положений в п. 7.5., настоящего соглашения, в том числе:

1.4.1. Обязанность осуществить доплату в случае увеличения фактической площади Жилого помещения в соответствии с данными технической инвентаризации всех помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по сравнению с проектной площадью Квартиры согласно п. 4.3. Договора участия.

1.4.2. Обязанность нести расходы по содержанию Жилого помещения и участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Жилое помещение, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, в соответствии с условиями п. 7.11., 7.13. Договора участия.

1.5. Уступка права требования Стороне 2 по настоящему Договору возможна в соответствии с п.1 и п.2 ст.11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 №214-ФЗ и производится в связи с тем, что обязательства Стороны 1 перед Застройщиком по оплате цены Договора участия в части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, исполнены полностью, а также в связи с тем, что Застройщиком не исполнены обязательства в пользу Стороны 1: Жилое помещение по передаточному акту ему не передавалась и право собственности на Жилое помещение за ним не зарегистрировано.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Сторона 1 обязана в день подписания настоящего Договора передать Стороне 2 оригиналы всех документов (либо надлежащим образом заверенные копии), имеющие значение для осуществления прав и исполнения обязанностей по Договору участия в части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, а именно Договор участия в долевом строительстве № ____ от _____ г. со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью.

2.2. Сторона 1 обязана сообщить Стороне 2 в тот же срок все иные сведения, имеющие значение для осуществления Стороной 2 своих прав по Договору участия, а также передать Стороне 2 все необходимые копии документов, подтверждающие уже исполненные обязанности перед Застройщиком по Договору участия.

2.3. Сторона 2 обязана уплатить Стороне 1 за уступаемые права требования денежные средства в размере и порядке, установленных разделом 3 настоящего Договора.

2.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора производятся в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За уступаемые права требования Сторона 2 выплачивает Стороне 1 денежные средства в размере _____ (_____) **рублей _____ копеек.**

3.2. Оплата указанной в п. 3.1 настоящего Договора суммы производится наличными деньгами, которые Сторона 2 выплачивает Стороне 1 при подписании настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. Сторона 1 гарантирует, что на день подписания настоящего Договора ее права по Договору участия не переуступлены третьему лицу, Жилое под арестом или запрещением не состоит, на нее не обращено взыскание по каким-либо основаниям, не заявлено претензий со стороны третьих лиц или уполномоченных государственных органов. Сторона 1 отвечает перед Стороной 2 за действительность переданных ему прав, но не отвечает за неисполнение Договора участия Застройщиком.

4.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

5.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные

обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

5.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

5.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

5.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. В случае невыполнения Стороной 2 своих обязательств, предусмотренных п.п. 3.1. - 3.2. настоящего Договора Сторона 1 вправе его расторгнуть в одностороннем внесудебном порядке, направив Стороне 2 уведомление о расторжении.

7.3. Сторона 2 обязана в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора уведомить Застройщика о государственной регистрации настоящего договора и предоставить Застройщику оригиналы или нотариальные копии документов, подтверждающих государственную регистрацию.

7.4. До получения уведомления и документов, указанных в п. 7.3. настоящего договора, Застройщик вправе не исполнять обязательства по Договору участия Стороне 2. При этом Сторона 2, в случае неисполнения своей обязанности согласно п.7.3. настоящего договора, несет риск исполнения Застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве Стороне 1.

7.5. Стороны установили, что Сторона 2 приобретает право требования указанного в п. 1.2. настоящего Договора Объекта участия в долевом строительстве у Стороны 1 в полном объеме, а право требования штрафных санкций, неустоек, пени и иных мер взыскания возникает у Стороны 2 с даты государственной регистрации настоящего Договора и не распространяется на тот период, когда Сторона 1 являлась Стороной по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ г.

7.6. Данный договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Стороны 1, два для Стороны 2, один для регистрирующего органа. Деньги в сумме _____

получены в полном объеме _____.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона 1: _____

Сторона 2: _____

СОГЛАСОВАНО:

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «РосБалтСтрой»

236010, г. Калининград, ул. Менделеева, д. 70, кв. 2

ОГРН 1043902846350, ИНН/КПП 3906128326/390601001

р/сч 40702810004170003414 в ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО БАНК ДОМ.РФ
Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, к/с 30101810900000000855, БИК 044030855.

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

_____ /ФИО/

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / ФИО/

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____ от « ____ » _____ года.

г. Калининград _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РосБалтСтрой», в лице директора Черкасского Артура Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны и гражданин РФ ФИО, пол - мужской, _____ года рождения, СНИЛС _____, паспорт № 000000 выдан Отделом УФМС России по Калининградской области Московского района гор. Калининграда _____ года, код подразделения 390-0____, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул., именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий АКТ о следующем:

1. По окончании строительства жилому дому-новостройке по строительному адресу: присвоен почтовый адрес: ул. ..., д.00 (по ГП).

2. Передаче в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подлежит Жилое помещение №____, расположенное в секции №____, согласно технической документации, имеет следующие характеристики: общая площадь _____, (далее по тексту – Жилое помещение). После обмеров фактическая площадь Жилого помещения увеличилась по отношению к проектной площади на _____ **квадратных метров.**

3. В соответствии с п. 4.3. Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, в день подписания передаточного акта, из расчета по цене за один квадратный метр, установленной в Договоре. Окончательная стоимость Жилого помещения составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, что соответствует 100% долевого участия в строительстве фактической площади Жилого помещения, указанной в п. 2 настоящего Акта.

4. Жилое помещение, передаваемое ЗАСТРОЙЩИКОМ, и принимаемое УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, надлежащего качества, соответствует требованиям, предъявляемым к нежилым помещениям.

5. Жилое помещение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осмотрено, стороны взаимных претензий друг к другу по исполнению Договора и по передаваемому Жилому помещению не имеют.

6. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу, один экземпляр для Застройщика, два для Участника долевого строительства, один для регистрирующего органа.

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/_____/_____