Д О Г О В О Р №6-__-__-Бизнес
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в составе комплексной жилой застройки по адресу: Россия, Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, Майский проезд

г. Калининград **« __» _____ 202_ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес», именуемое далее «**Застройщик**» зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области 14.05.2010 года, ОГРН 1103925014423, ИНН 3904612161, КПП 390601001, юридический адрес и фактический адрес: РФ, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93, корпус Б, в лице уполномоченного представителя Самсоновой Ольги Сергеевны, действующей на основании Доверенности от 14.07.2021 г., удостоверенной Русаковой О.А., нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, по реестру за № 16/437-н/78-2021-9-958, с одной стороны, и

Гражданка_____ , _____ года рождения, пол -__., место рождения: _____ , паспорт _____ выдан ___ г. Отделом _____ , код подразделения _____ , проживающая по адресу: _____ , именуемая далее «**Дольщик**» с другой стороны,

заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом **№ 6 (1 этап)** в составе комплексной жилой застройки, по адресу: Россия, Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, Майский проезд, далее именуемый «Объект», и, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - **____комнатная** квартира, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь кв. м., общая площадь суммарно с площадью балконов/лоджий с коэффициентом-1 __ кв. м., общая приведенная площадь жилого помещения: ___ кв. м., площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение №1 к Договору), месторасположение квартиры: **Секция-__**, этаж __, условный номер (индекс) - . Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении №1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора используются понятия:

Общая площадь - определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий, террас.

Общая приведенная площадь квартиры – определяется как сумма общей площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Общая приведенная площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, балконов и террас – 0,3, и именуется далее **«площадь квартиры».** Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте, возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган»).

1.4. Квартира передается Дольщику с отделкой и оборудованием согласно Приложению №2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство №39-RU39329000-891-2021 от 16.12.2021 г.; - Документы на земельный участок: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес» является Застройщиком Объекта на основании права собственности застройщика на земельный участок, зарегистрированного 30.08.2019 г. за № 39:17:000000:943-39/025/2019-1. Кадастровый номер земельного участка 39:17:000000:943; - проектной декларации № 39-001205, размещенной в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление либо иным способом уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Дольщику по акту приема-передачи квартиру в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

2.1.7. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.8. Вправе внести в Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и
оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом, они будут отвечать требованиям проектной документации.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Оплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, открываемый в уполномоченном Банке (Эскроу-агенте) 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.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. С момента подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку квартиры несет Дольщик.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке. В противном случае договор считается незаключенным (п.8.1 Договора).

2.2.8. Лично или через представителя произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить помещение правами третьих лиц. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, при этом Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об уступке права требования в течение одной недели с момента регистрации уступки права требования с приложением следующих документов: оригинального экземпляра Соглашения о переуступке, копии паспортных данных и контактных данных нового дольщика, а также Дольщик обязан вручить уведомление Эскроу-агенту о состоявшейся цессии.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве,

или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

2.2.10. К моменту регистрации настоящего Договора представить Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области установленного образца.

2.2.11. Передать в Банк "АЛЬФА-БАНК" Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении договора счета эскроу.

2.2.12. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

2.2.13. Подписанием настоящего Договора Дольщик в соответствии с частью 7 статьи 13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно земельного участка, указанного в п.1.5. Договора, используемого для строительства (создания) Объекта и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Объект и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.5. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку "АЛЬФА-БАНК" в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком "АЛЬФА-БАНК" Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **31.05.2024** г., после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.3.3. настоящего Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом ключи от квартиры вместе с односторонним Актом приема –передачи квартиры по описи вложения направляются по указанному Дольщиком в Договоре адресу заказным (ценным) письмом (бандеролью) через организацию почтовой связи и считаются принятыми Дольщиком в день их направления, а застройщик считается выполнившим свои обязательства по передаче квартиры и ключей.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, газа, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения. Вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с УК после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта УК, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия
УК и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить УК необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

4.3. Стороны признают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:
- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:
1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2) соразмерного уменьшения цены договора;
3) возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора, подлежащая внесению Дольщиком Застройщику, составляет **_____ (_____) рублей.**

5.2. Дольщик обязан оплатить цену договора в порядке и в сроки, установленные Договором и Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

5.2.1. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Срок условного депонирования: по 30 июня 2024 г. включительно. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства указан в проектной декларации.

Дольщик уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств в размере цены договора (депонируемая сумма), после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (далее - Эскроу- агент):

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФАБАНК" сокращенное наименование: АО "АЛЬФА-БАНК"
Место нахождения (адрес): 107078, город Москва, ул. Каланчевская, д.27
Адрес электронной почты: mail@alfabank.ru
Телефон банка: +7 495 620-91-91
Депонент: ФИО
Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»
Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей
Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

Обязательства Дольщика перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата от ФИО по Дог. № ___ участия в долевом стр-ве от ___ г. ».

5.2.2. По соглашению Сторон в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик осуществляет резервирование денежных средств за счет собственных денежных средств, с использованием документарного, безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта уполномоченного лица аккредитива как формы безналичных расчетов. Аккредитив открывается в Банке "АЛЬФА-БАНК".

Денежные средства, в размере _____ (__________) рублей 00 копеек (сумма аккредитива) оплачиваются путем перевода указанных денежных средств на Счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Сумма аккредитива ___ (_____) рублей ___ коп.
- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – АО "АЛЬФА-БАНК"
- Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Дольщик.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при представлении исполняющему банку оригинала или нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, в отделение Банка или электронный образ Договора, прошедшего электронную регистрацию, содержащий специальную регистрационную надпись (штамп) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, и электронный документ, содержащий усиленную квалифицированную электронную подпись государственного регистратора направленный Застройщиком с электронной почты: accreditive-kaliningrad@spbrealty.ru на адрес электронной почты Банка Akkreditiv_avto@alfa-bank.ru.

Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному Банком "АЛЬФА-БАНК" на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.5. Договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик 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 (п. 6.1).

5.4. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченным органом, ее площадь (площадь всех частей квартиры, в том числе площади балконов и лоджий) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 3 (Три) %, но не менее, чем на 1 (Один) кв. м., как в большую, так и в меньшую сторону, до подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров кадастрового инженера, при этом стоимость 1 кв. м. квартиры не учитывается и доплате (выплате) не подлежит.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления цены договора, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. При этом цена договора на строительство 1 м2 не является стоимостью строительства 1 м2 общей площади Объекта или Квартиры и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

5.5. Цена договора, установленная п. 5.1. настоящего договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4. настоящего Договора.

5.6. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между ценой Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта, составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

5.7. Бенефициар и Депонент адресуют Банку "АЛЬФА-БАНК" предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке "АЛЬФА-БАНК", открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком "АЛЬФА-БАНК" счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п.3.1.) Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и при достижении договоренности обеих сторон по всем условиям расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации. В случае расторжения настоящего Договора на условиях, изложенным в этом пункте, стороны пришли к соглашению что расторжение Договора происходит за вычетом суммы, являющейся компенсацией за услуги, оказанных Застройщиком в период действия настоящего Договора в размере 10% от фактически выплаченных денежных средств, но не менее 5,5% от цены договора. Проценты за пользование денежными средствами Дольщика не начисляются.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ч.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ.

7.3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч.1.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору (просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца и/или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев).
- в случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора

Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по оплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (при расторжении договора участия в долевом строительстве; при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке), 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 Дольщику на банковский счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) №_____ открытого в банке "АЛЬФА-БАНК". Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщику об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ. Реквизиты Банковского счета Депонента, на который перечисляются денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком указания Депонента об их переводе при прекращении Договора участия в долевом строительстве, указаны в разделе 9. «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и при оплате Дольщиком государственной пошлины за государственную регистрацию.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, или не оплатит государственную пошлину за регистрацию в указанный срок и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В процессе строительства многоквартирного жилого дома застройщиком планируется внесение изменений в проектную документацию, в части изменения количества квартир, что не будет считаться существенным изменением проектной документации и размера объекта долевого строительства.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде, подписания обеими Сторонами и государственной регистрации. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.7. Внешние инженерные сети и коммуникации дома, созданные для подключения Объекта, подлежат передаче Застройщиком специализированным эксплуатирующим организациям, в установленном законом порядке, или в общедолевую собственность участников долевого строительства этого Объекта. Настоящим Дольщик даёт согласие на определение в состав общего имущества многоквартирного жилого дома инженерных сетей за границами внешней стены до места подключения многоквартирного дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного многоквартирного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод), а также на выделение из состава общего имущества инженерных сетей за границами внешней стены до места подключения многоквартирного дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного многоквартирного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод) и наделение организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, полномочиями по последующей передаче в собственность ресурсонабжающих организаций или администрацию городского округа для содержания и обслуживания вышеуказанных инженерных сетей в целях выполнения обязанности по содержанию такого имущества

8.8. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства).

8.9. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с ограничениями (обременениями) земельного участка, указанного в п.1.5. Договора, на котором ведется строительство, в том числе с тем, что указанный земельный участок передан/будет передан в залог Банка "АЛЬФА-БАНК" в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту,

предоставляемому Банком "АЛЬФА-БАНК" Застройщику, на строительство многоквартирного жилого дома, в состав которых входят объекты долевого строительства, на указанном земельном участке.

8.10. Дольщик дает свое согласие на изменение в процессе строительства объекта планировок, количества и назначения нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже или подвале и не входящих в состав общего имущества объекта.

8.11. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.12. Дольщик подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией до подписания Договора.

8.13. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Общества, один экземпляр – для Дольщика.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес»
ИНН 3904612161 КПП 390601001 ОГРН 1103925014423
Юридический и Почтовый адрес: 236023, г. Калининград, ул. Маршала Борзова, 93Б,
р/с 40702810301850003391 в АО "АЛЬФА-БАНК"
к/счет 30101810200000000593
БИК 044525593
тел. (4012) 915-100
e-mail адрес: koenig@setlcity.ru

Уполномоченный представитель:

_____ Самсонова О.С.

М.П.

Дольщик: Гражданка_____ , _____ года рождения, пол -__., место рождения: _____ , паспорт _____ выдан _____ г. Отделом _____ , код подразделения _____ , проживающая по адресу: _____ ,
тел. р/с

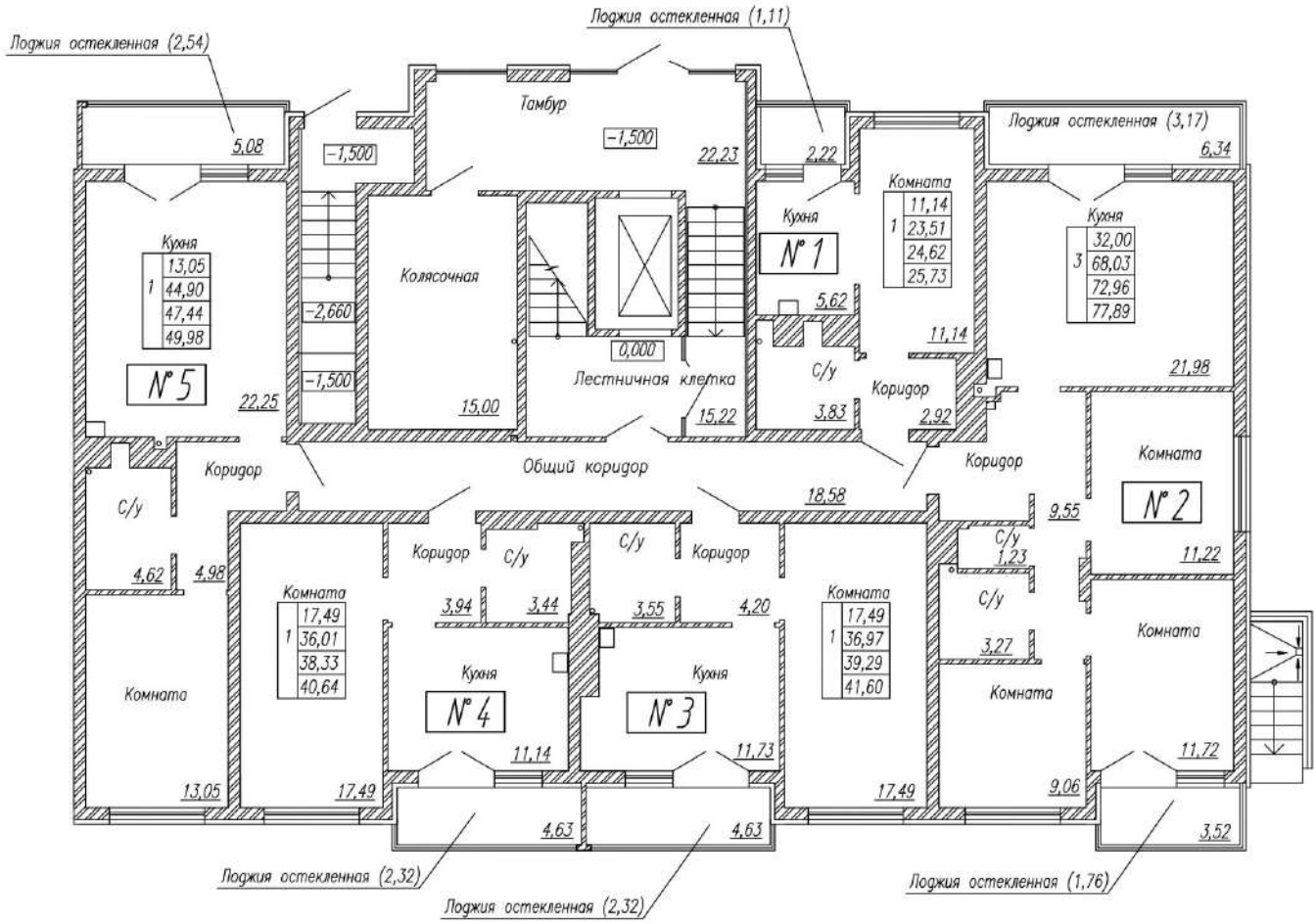
_____

Приложение № 1
к договору № 6-_-_-Бизнес
от «__» _____202_ г.

Описание местоположения квартиры в Объекте:
«Lake City-6»
Многоквартирный жилой дом в составе комплексной жилой застройки по адресу:
Россия, Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, Майский проезд
Секция-__, __ этаж, условный номер ___

Жилой комплекс Lake City. Дом № 6

Секция 1. План 1 этажа с отделкой серый ключ



План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.
Указанные характеристики квартиры являются проектными. Окончательные характеристики квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

Подписи сторон:

Застройщик: **Дольщик:**

_____(Самсонова О.С.) _____(_____)

Приложение № 2
к договору № 6-_-_-Бизнес
от «__» _____202_ г.

Основные характеристики Объекта

Вид – многоквартирный дом
Назначение – жилой
Этажность - 5
Количество этажей – 6
в т.ч. количество подземных этажей – 1
Общая площадь* - 4080,14 кв.м.
Материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон
Класс энергоэффективности** - В+
Класс сейсмостойкости – 6 баллов

*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.
**Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики определяются на основании тепловизионного обследования.

Характеристика передаваемой квартиры***

___-комнатная квартира – расположенная на ____ этаже в многоквартирном жилом доме №6 (1 этап) по адресу: Россия, Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, Майский проезд, жилой комплекс «Lake City».
Общая площадь – ___ кв.м.
Жилая площадь – ___ кв.м.
Приведенная площадь – ___ кв.м.
Площадь кухни – ___ кв.м.
Приведенная площадь лоджии – _____ м. кв.
Высота потолков – 3,0 м
Состояние квартиры: квартиры передаются без отделки, при этом в квартире:
1. **Входная дверь -** установлена металлическая дверь с фурнитурой и двумя замками.
2. **Оконные заполнения** – установлены окна из тёплого алюминиевого профиля, с двухкамерным энергосберегающим стеклопакетом («Мультистекло»), подоконники не устанавливаются, внутренние откосы оштукатурены. На окнах, выходящих на лоджию, отливы не устанавливаются. В квартирах, площадью более 27м2, дверь выхода на лоджию выполнена в штульповой системе (дающий широкий проём без центральной стойки). На окнах установлены противовзломные ручки «Secustic».
3. **Остекленная лоджия -** на лоджиях установлено панорамное остекление из холодного алюминиевого профиля. Глухие нижние части витражей h=1,2м выполнены из безопасного многослойного стекла, открывающиеся створки витражей из одинарного светопрозрачного стекла со светоотражающим покрытием, глухие верхние части витража из одинарного светопрозрачного стекла со светоотражающим покрытием. Полы на лоджии – железобетонная плита. Стены, ограждающие жилые помещения в пространстве лоджии – выполнено утепление стен, ограждающих жилые помещения, финишный слой - грунтовка. Потолки –монолитная железобетонная плита (класс поверхности А7). На потолке лоджии 4 этажа может располагаться эвакуационный люк, а также может быть установлена противопожарная лестница.
4. **Полы** – выполнена цементная стяжка (армированная фиброволокном) по междуэтажной тепло-звукоизоляции, толщиной 50мм, для дополнительной звукоизоляции от соседних помещений.
5. **Стены** – стены с вентиляционными и дымовыми каналами - из полнотелого силикатного полуторного кирпича, наружные ограждающие стены, межквартирные стены и межкомнатные перегородки - из мелкоштучных каменных материалов, оштукатуренных улучшенной гипсовой штукатуркой (в санузлах стены оштукатурены цементно-известковой штукатуркой). Откосы межкомнатных дверных проемов не оштукатуриваются.
6**. Потолок –** железобетонная монолитная плита (класс поверхности А7).
7. **Водоснабжение** – система коллекторная, установлен счетчик холодного водоснабжения в шкафу в общем коридоре мест общего пользования; горячее водоснабжение от двухконтурного газового котла; холодное и горячее водоснабжение с разводкой (скрыто в полу, по стенам открыто по железобетонным монолитным конструкциям и скрыто в кладке) к сантехническим приборам. Устанавливается система контроля протечки воды: датчики и кран с электромеханическим приводом автоматически перекрывают воду в коллекторном шкафу в случае протечки (предназначена для своевременного перекрытия подачи воды в случае возникновения аварийной ситуации. Позволяет локализовать неисправность для ее быстрого устранения и предотвратить затопление и порчу ремонта своего и соседей. При попадании воды на сенсор главный модуль получает соответствующий сигнал. Подача воды сразу же приостанавливается электроприводным краном. Система контроля протечки воды способна существенно повысить безопасность квартиры). Установлен кран для первичного пожаротушения (приобретение шланга и подключение его к крану производится силами и средствами дольщика).
8. **Водоотведение –** выполнен канализационный выпуск из квартиры, установлен тройник или крестовина с заглушкой для подключения. Стояки канализации выполнены из толстостенных шумопоглощающих труб, улучшающих акустический комфорт в квартирах.
9. **Санитарно-технические приборы** (раковины, ванные, унитазы, умывальники и пр.) – не устанавливаются.

10. **Электроснабжение** - электропроводка по проекту, с установленными электрическими розетками, выключателями (фирмы Schneider Electric), квартирным электрощитом, оснащенным вводным автоматом, автоматами и УЗО. Электросчетчик располагается в этажном щите. Квартирный щит увеличенного размера, с возможностью установки в нем роутера. В помещении ванной комнаты устанавливается электрическая влагозащищенная розетка (с защитой от брызг) и светильник на стене. В коридоре и кухне на потолке патрон с лампочкой, в остальных помещениях на потолке предусмотрена клеммная колодка для подключения светильников. Установлен электрический звонок с кнопкой.
11. **Вентиляция и дымоудаление** - вентиляция в квартире естественная вытяжная, через вентиляционные каналы, расположенные в санузле и на кухне. Приток воздуха осуществляется через регулируемые оконные створки, приточный клапан в кухне, клапаны КИВ (клапаны инфильтрации воздуха), расположенных в наружных стенах. На вентиляционные каналы вытяжной вентиляции в кухне и санузле установлены пластиковые вентиляционные решетки. Дымоудаление от газового котла осуществляется через дымоотводящий канал (со вставкой из кислотоупорной нержавеющей стали), расположенный в кухне.
12. **Кондиционирование** – на фасаде установлена корзина для размещения внешнего блока кондиционера. Кондиционер не устанавливается.
13. **Теплоснабжение (Отопление)** – на кухне установлен автономный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, выполнена разводка труб теплоснабжения в полу и по стенам, установлены металлические радиаторы, а также термостатические головки на радиаторах; в кухнях квартир, площадью более 27м2, установлены конвекторы, встраиваемые в пол, полотенцесушители не устанавливаются. В проходной зоне санузла, прихожей, кухне предусмотрен водяной теплый пол (в однокомнатных квартирах, площадью менее 27м2, водяной тёплый пол также предусмотрен в комнате). В квартире установлена система климат контроля для котла включающая в себя: интернет-терморегулятор (современный термостат для управления системой отопления, в том числе и через Интернет, с помощью приложения доступного для систем iOS и Android. Компьютер или смартфон подключается к системе с помощью существующей широкополосной связи WiFi, тем самым получаем легкое управление, в любое время из любой точки на Земле. Не нужно греть пустую квартиру, благодаря приложению можно существенно сэкономить затраты на отопление. Доступ к сети Wi-Fi и интернету осуществляется силами и средствами дольщика после заключения договора с оператором).
14. **Газоснабжение** – выполнена разводка труб газоснабжения, установлен индивидуальный счетчик газа, подключен газовый котел. Подключение газовой плиты с выполнением отвода к ней с помощью сварки выполняется за счет средств дольщика и только силами ОАО «Калининградгазификации», согласно их требованию. Предусмотрена система безопасности (АГСВ), включающая установку электромагнитного клапана на вводе газопровода и сигнализаторов загазованности на метан, окись углерода, перекрывающие подачу газа в помещение в случае пожара, утечки метана и угарного газа.
15. **Высокоскоростной интернет –** выполнен ввод в квартиру оптоволоконного кабеля, с возможностью подключения интернета после заключения договора с оператором. Ввод кабеля расположен в квартирном щитке, где можно разместить и роутер WiFi.
16. **Цифровое телевидение** - выполнен ввод в квартиру оптоволоконного кабеля, с возможностью подключения после заключения договора с оператором.
17. **IP -телефония** - выполнен ввод в квартиру оптоволоконного кабеля, с возможностью подключения после заключения договора с оператором.
18. **Видеонаблюдение** - на придомовой территории жилого дома и в помещениях дома (в тамбуре при входе в подъезд, в лифте, в колясочной, в мусорокамере), установлена система видеонаблюдения с записью на видеорегистратор.
19. **Система контроля доступа** – выполняется проводной IP видеодомофон с двухсторонней связью «посетитель–жилец». Панель вызова в каждом подъезде, в каждой квартире установлен IP видеодомофон с функцией «Консьерж» (это удобный и надежный способ контролировать посещения, наблюдать за входом. Кроме того, он даст возможность просмотреть всех посетителей, звонивших в квартиру во время отсутствия владельца). Предоставляется один магнитный ключ для доступа в дом и помещения дома (колясочная и мусоросборная камера).
20. **Межкомнатные двери** - не устанавливаются.
21. **Кровля** – скатная, по деревянной стропильной системе, утепленная в пределах квартиры, с покрытием из шведской цементно-песчаной черепицы Benders, с наружным водостоком.
22. **Общедомовое имущество** - для обеспечения стабильного напора воды в помещении насосной установлена насосная станция. Насосная оборудована двумя насосами, основным и резервным. На вводе в дом водопровода (в водомерном узле) установлен магнитный преобразователь для смягчения воды. В целях энергоэфективности, коридоры, лестничные клетки освещаются энергосберегающими LED светильниками, со встроенными датчиками движениями.

***** Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры)**

Подписи сторон:

Застройщик:	**Дольщик:**
_____(Самсонова О.С.)	_____(_____)

Приложение № 3
к договору № 6-_-_-Бизнес
от «__» _____202_ г.

График оплаты

№	Дата платежа	Плановый взнос
1	Оплата Дольщиком цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. В течение 3-х рабочих дней Дольщик с момента подписания Договора открывает аккредитив. В течение 5-ти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора Застройщик предоставляет зарегистрированный Договор для перечисления на счет-эскроу.	_____ (____) рублей 00 копеек.
2	Следующий платёж в срок до «_____» перечисляется Дольщиком единовременным платежом на Счет эскроу, открытый на имя Дольщика.	_____ (____) рублей 00 копеек.
	ИТОГО:	_____ (____) рублей

График может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.
1. Оплата цены договора производится не ранее даты государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
В случае оплаты цены договора ранее государственной регистрации договора, денежные средства будут возвращены Дольщику на реквизиты, указанные в договоре.
2. За перечисление каждой суммы взноса Дольщик самостоятельно уплачивает банку комиссию*.

Подписи сторон:

Застройщик: **Дольщик:**

_____(Самсонова О.С.) **_____(_____)**

* Суммы всех платежей по оплате цены Договора, указанные в Договорах участия в долевом строительстве, не включают в себя комиссию банка. Ваша обязанность уплатить комиссию банка за перечисление каждого платежа САМОСТОЯТЕЛЬНО!

Дополнительную информацию по возможным способам оплаты уточняйте у менеджера.