

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:  
РФ, Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, пос. Малиновка

«\_\_\_» февраля 2021 г.

г. Зеленоградск

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БалтикРемКомплект», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора **Дербуш Елены Геннадьевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ года  
\_\_\_\_\_,  
код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «Дольщик», «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, термины и определения имеют следующее значение:

**Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером **39:05:010605:765**, категория земель - земли населенных пунктов - для среднеэтажной жилой застройки, площадью 19429 (девятнадцать тысяч четыреста двадцать девять) кв. метров, принадлежащий застройщику на правах аренды на основании Договора № 475-КЗО/2020 от 12.08.2020 года.

**Многоквартирный дом** – Многоквартирный жилой дом расположенный по адресу: Калининградская область, р-н Зеленоградский, г. Зеленоградск, пос. Малиновка, на земельном участке с кадастровым номером **39:05:010605:765**, категория земель - земли населенных пунктов - Данный дом является многоквартирным семиэтажным (включая один подземный) 48-квартирным жилым домом со встроенными нежилыми помещениями. Вид - новое строительство, назначение - жилой дом.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), входящее в состав многоквартирного дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

**Долевой взнос** – денежные средства, вкладываемые Участником долевого строительства в строительство многоквартирного дома.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

- 2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 2.1.2. Закон РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - Закон);
- 2.1.3. Разрешение на строительство: № 39-RU39320000-128-2019 от 27.05.2019 года, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области;
- 2.1.4. Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:765, № 475-КЗО/2020 от 12.08.2020 года.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет для ознакомления Участнику долевого строительства следующие документы:

- Учредительные документы Застройщика.
- Лист записи ЕГРЮЛ, подтверждающий государственную регистрацию Застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

- Разрешение на строительство: № 39-RU39320000-128-2019 от 27.05.2019, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- Оригинал опубликованной проектной декларации и размещенной Застройщиком на официальном сайте НАШ.ДОМ.РФ в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
- Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:765 от № 475-КЗО/2020 от 12.08.2020 года.
- Согласованную надлежащим образом проектную документацию.

2.3. При заключении настоящего договора стороны согласовывают и подписывают копию поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства (**Приложение № 1**) и основные характеристики объекта строительства (**Приложение № 2**). Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Многоквартирного дома, разрешительной документацией, а также информацией о проекте строительства Многоквартирного дома, в том числе об изменениях в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома. Участник долевого строительства, после подписания настоящего договора, не вправе ссылаться на то, что не был ознакомлен или был ознакомлен не в полном объеме с указанной в настоящем пункте информацией и документацией.

2.4. Вышеуказанные приложения являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и могут быть изменены только по дополнительному письменному соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.5. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.6. Застройщик подтверждает, что им представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Калининградской области.

2.7. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Участник долевого строительства принимает на себя обязательство осуществлять оплату своего долевого взноса в строительство многоквартирного дома в размере, предусмотренном пунктом 3.3 настоящего Договора.

3.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом на выделенном ему земельном участке и после ввода его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

3.3. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Для целей расчетов по настоящему договору Стороны за основу принимают общую площадь с холодными помещениями с учетом понижающих коэффициентов. В стоимость долевого взноса входит выполнение строительномонтажных работ.

3.4. Размер долевого взноса Участника долевого строительства, указанный в пункте 3.3. настоящего договора соответствует имущественным правам (доле) в законченном строительством многоквартирном доме в размере комнатной квартиры общей проектной площадью \_ (целых сотых) квадратных метров, под строительным номером -, расположенной на ( ) этаже  
 Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

секции номер \_\_, с учётом холодных помещений общая проектная площадь квартиры составляет \_\_ ( \_\_ целых \_\_ сотых) квадратных метров, холодные помещения с понижающим коэффициентом.

3.5. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома подлежит изменению по условиям, предусмотренным п.4.3. настоящего Договора, а также по согласованию сторон в случае и в порядке, определенном отдельным соглашением.

3.6. Застройщик обязуется произвести ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок до 27.02.2023 года.

3.7. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается Застройщиком в проектной декларации, публикуемой в порядке, установленном действующим законодательством, и включает в себя: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации (кладовая уборочного инвентаря, электрощитовые, насосная и водомерный узел), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также вне пределов дома, но в пределах земельного участка (кабельные линии электроснабжения и прочее), земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и инженерными сетями водоснабжения, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, газоснабжения, электроснабжения, связи, наружного освещения, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы, кадастровый номер и площадь земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные вспомогательные объекты, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и могут быть изменены Застройщиком до ввода дома в эксплуатацию без согласования с участниками строительства.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

4.2. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.3.1. настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

4.3. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.3. настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 4.3.1. настоящего Договора.

4.3.1. Расчет по оплате стоимости квартиры производится на следующих условиях:

- сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами.

**Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору (эскроу-агент):**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон: 8-800-775-8686

(далее именуемый «Банк» или «Эскроу агент»);

Депонент: \_\_\_\_\_;

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «БалтикРемКомплект»;

Депонируемая сумма \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

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

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

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2021 г. за жилое помещение с условным № \_\_\_\_\_, 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 от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 вправе направить в Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

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 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 от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (р/с Застройщика).

4.3.2. Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

4.4. В случае изменения площади Объекта долевого строительства по результатам окончательного обмера с целью постановки на кадастровый учет, изменяется и его стоимость, указанная в п. 3.3. Договора. Стороны обязуются произвести взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

В случае, если по результатам обмеров помещений доля Участника долевого строительства изменяется (уменьшается/увеличивается), Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства, а Участник долевого строительства произвести доплату долевого взноса Застройщику. Перерасчет стоимости договора производится в

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

случае увеличения либо уменьшения площади объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м. В случае увеличения доли Участника долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр, стоимость дополнительно оплачиваемых квадратных метров определяется исходя из цены 1 (одного) метра квадратного, указанного в п.3.3. настоящего Договора, доплата производится Участником долевого строительства за всю площадь превышения (1 кв.м. плюс превышение). Перерасчет и возврат/доплата денежных средств производятся до подписания акта приема-передачи, с указанием в акте сведений о произведенном перерасчете.

4.5. Суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

5.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство многоквартирного дома.

5.2. Обеспечить организацию строительства многоквартирного дома, а также работ по благоустройству территории, выделенной под строительство, включая все работы, предусмотренные проектной документацией и иными документами по строительству, необходимыми для сооружения многоквартирного дома и для сдачи его в эксплуатацию в установленном порядке.

5.3. Выполнить работы по инженерному обеспечению, наружному утеплению, благоустройству и озеленению в соответствии с проектной документацией. Стоимость указанных работ включена в долевой взнос.

5.4. Обеспечить соответствие качества выполняемых строительных работ действующим строительным нормам и правилам, и за свой счет устранять выявленные недостатки.

5.5. Получить акт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в пункте 3.6. настоящего договора.

5.6. В случае если многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию ранее намеченного срока, указанного в пункте 3.6. настоящего договора, то допускается досрочная передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.7. Передача объекта долевого строительства осуществляется в течение 6 (шести) месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, указанной в п. 3.6 Договора.

5.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.6.7. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признаются перешедшими к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства соответствующего уведомления либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Участник долевого строительства обязан оплатить долевой взнос в размере, порядке и сроки, предусмотренные п. 3.3. и разделом 4 настоящего Договора.

6.2. Участник долевого строительства вправе контролировать целевое использование уплаченных им долевых взносов, а также ход выполнения строительных работ.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

6.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с законодательством РФ с согласия Застройщика.

6.4. Участник долевого строительства оставляет за собой право проверить достоверность предоставленной Застройщиком информации.

6.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение конфигурации и площади земельного участка в соответствии с п. 13.2. настоящего договора, а также изменения конструктивных и иных характеристик многоквартирного дома, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Многоквартирному дому и площади застройки, изменения в назначении нежилых помещений Многоквартирного дома, элементов благоустройства, изменения систем инженерного обеспечения, инженерного оборудования и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.

6.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на строительство на территории многоквартирного дома вспомогательных объектов недвижимости, не относящихся к МОП (зданий и сооружений хозяйственно-бытового назначения, сооружений для хранения автотранспорта, пр).

6.7. Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Застройщиком требований по качеству строительства.

6.8. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

6.9. С момента подписания актов приема-передачи Участник долевого строительства принимает на себя обязательство по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей.

6.10. Участник долевого строительства обязуется за свой счет произвести государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания актов приема-передачи.

6.11. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на объект долевого строительства не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование объекта долевого строительства, остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, газового оборудования, схемы электrorазводки, без предварительного письменного согласования с Застройщиком. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на многоквартирный дом, регламентам и иным обязательным требованиям в области строительства, а также условиям, оговоренным сторонами в настоящем Договоре.

7.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет при условии соблюдения правил эксплуатации Многоквартирного дома Участниками долевого строительства., за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав результата участия в долевом строительстве. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, при условии соблюдения правил эксплуатации технологического и инженерного оборудования Участниками долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: оплаты Участником долевого строительства долевого взноса в полном объеме и передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (по тексту настоящего Договора - Федеральный закон), и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере, установленном п. 6 ст. 5 Федерального закона.

8.5. При систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а именно, при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или при просрочке внесения единовременного платежа более чем на два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, и договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае нарушения Застройщиком условий п.5.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика пени в размере, установленном п. 2 ст. 6 Федерального закона.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора.

8.8. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.7.,8.5., Участник долевого строительства отказывается от права требования на Объект долевого строительства.

8.9. Настоящий Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон.

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены Договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только при согласии Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Уступка прав требований и перевод долга по Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

9.4. В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

9.5. Стоимость уступки права требования составляет 2 (два)% от цены договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, которые Дольщик выплачивает Застройщику до подписания договора уступки права требования.

## 10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами с протокольной формой отражения результатов консультаций, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности.

## 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором или при нарушении Застройщиком сроков ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, а также иных обязательств, принятых на себя Сторонами по настоящему Договору, они несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

11.2. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной стороной в установленном действующим законодательством порядке в полном объеме.

11.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора на указанный Объект не заключено никаких других договоров с третьими лицами, под арестом, запрещением он не находится.

## 12. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. «Форс-мажор» означает:

1) любой указ, постановление любого федерального, государственного или муниципального органа, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего Договора;

2) забастовки, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход выполнения обязательств по договору;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длются более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

### **13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

13.1. Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, в части замены применяемого инженерного оборудования и материалов, частичной перепланировки в пределах габаритов здания (либо с незначительным изменением габаритов), замены материалов ограждающих конструкций и отделки, а также корректировки проектной документации, в части изменения этажности здания, изменения параметров строительного Объекта либо вызванной изменениями в период строительства строительных норм, правил, инструкций и иных правовых актов, без получения на данные изменения Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

13.2. Участник долевого строительства не возражает против возможных изменений, вносимых Застройщиком в границы земельного участка с КН 39:05:010605:765, в том числе путем его раздела, выдела, перераспределения или объединения с другим земельным участком и т.п., если указанные изменения вносятся с соблюдением требований действующего законодательства и в результате таких изменений не меняется площадь Объекта долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору. Участник долевого строительства дает Застройщику свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на оформление указанного земельного участка в собственность путем его выкупа с заключением договора купли-продажи, направленных на межевание земельного участка (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с перераспределением, разделом земельного участка, объединением), постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на исходный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки на котором непосредственно расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства уведомлен и не возражает против возможного изменения кадастрового номера земельного участка, на котором расположен/будет располагаться Многоквартирный дом.

13.3. Участник долевого строительства не возражает против строительства Застройщиком иных объектов (жилых/нежилых) на земельном участке с КН 39:05: 010605:765, либо на ином, вновь образованном земельном участке, производном от вышеуказанного земельного участка, если такое строительство не нарушает прав и законных интересов Участника долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

13.4. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент передачи Объекта долевого строительства, в Объекте долевого строительства может отсутствовать поставка коммунальных ресурсов. Поставка коммунальных ресурсов осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, заключаемых между ресурсоснабжающими организациями и управляющей компанией (и (или), Товариществом собственников жилья, Участником долевого строительства, и т.д.) в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации. В обязательства Застройщика по договору входит подключение Многоквартирного дома к сетям инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями на подключение Многоквартирного дома к сетям инженерного обеспечения. Обеспечение поставки коммунальных ресурсов не входит в обязанности Застройщика по Договору. Стороны согласовали, что отсутствие на момент приемки Объекта долевого строительства каких-либо коммунальных ресурсов не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

14.1. Условия настоящего Договора, а также любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 5 (пяти) рабочих дней.

14.3. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего Договора (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных»).

14.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору либо к его приложениям оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

14.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, и один экземпляр – для Управления Росреестра по Калининградской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

### 15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БалтикРемКомплект»**

**Дольщик:** \_\_\_\_\_

**Приложение № 1** – копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.

**Приложение № 2** – основные характеристики объекта строительства.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_ **Дербуш Е.Г.**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 1**  
**к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного жилого дома от \_\_\_\_\_ года**

**Копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.**  
**\_\_\_\_\_ этаж, № строительный № \_\_\_\_\_**

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным (строительным) номером, присвоенным ему на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, после проведения кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

Застройщик \_\_\_\_\_ Дербуш Е.Г.

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 2**  
**к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного жилого дома от \_\_\_\_\_ года**

1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- Количество этажей - 7 (в т. ч. подвальный этаж);
- Общая площадь здания (многоквартирного дома) – \_\_\_\_\_ кв. м.;
- Назначение: жилое
- Стены наружные – монолитный железобетонный каркас с заполнением из мелкоштучных каменных материалов, утеплением и оштукатуриванием по проекту;
- Перекрытия – Монолитные железобетонные;
- Крыша – плоская из рулонных материалов, с организованным внутренним водостоком ;
- Класс энергоэффективности – С (нормальный)
- Класс сейсмостойкости - 6 баллов

2. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта.

Техническое состояние на момент сдачи:

- Окна – металлопластиковые стеклопакеты; без подоконников, без отделки откосов;
- Стены и перегородки – оштукатуренные, кроме поверхностей перегородок из пазогребневых плит;
- Потолки – монолитная железобетонная плита;
- Полы – цементная стяжка;
- Входная дверь в Многоквартирный дом – металлическая;
- Разводка электропроводки;
- Разводка отопительной системы с установкой стальных радиаторов, без полотенецсушителей;
- Разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов;
- Ввод телефонного кабеля;
- Ввод телевизионной антенны
- Установка индивидуального автоматизированного газового котла;
- Установка счетчиков холодной воды, электроэнергии и газа;
- Дверь в помещение (квартиру): металлическая;
- Двери межкомнатные: нет.

3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение;
- Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства: \_\_\_\_\_;
- Общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Количество комнат: \_\_\_\_\_;
- Площадь комнат: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Площадь: кухня: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Прихожая: \_\_\_\_\_;
- Ванная: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Лоджия: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Балкон: \_\_\_\_\_ кв.м.;

**В объем обязательств Застройщика по Договору не входит приобретение и подключение плиты (поверхности). В случае необходимости, обусловленной текущими требованиями соответствующей эксплуатирующей организации, Участник долевого строительства обязуется в течение пяти рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, приобрести плиту (газовую поверхность) и обеспечить ее доставку на Многоквартирный дом и передачу Застройщику. Передаваемая плита/поверхность на момент передачи должна быть сертифицирована для применения на территории Российской Федерации и соответствовать применяемым к данному оборудованию, на момент передачи, требованиям, указанным, в том числе, в уведомлении Застройщика. Одновременно с плитой (поверхностью) Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал или, на свое усмотрение) копию паспорта на передаваемую плиту (поверхность).**

Застройщик \_\_\_\_\_ Дербуш Е.Г.

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /