

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома № _____ по ПЗУ (_____ этап) по адресу:
Калининградская область, пгт Янтарный, улица Балебина

город Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Эталон-Вест»
(236006 Калининградская область, г. Калининград, ул. Юбилейная, д. 6, оф. IV, ОГРН 1173926004328 от 17.02.2017
г., ИНН 3906349519, КПП 390601001) в лице директора Пешко Эдуарда Витальевича, действующего на основании
Устава, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны, и Гражданин РФ _____
именуемый в дальнейшем «ДОЛЬЩИК», с другой стороны, при совместном именовании «СТОРОНЫ», заключили
настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом № _____ по ПЗУ (_____ этап) — на основании разрешения на строительство №39-RU39319000-256-2020, выданного Агентством по архитектуре и градостроительству Калининградской области 17.07.2020 (в дальнейшем – «ОБЪЕКТ») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию ОБЪЕКТА передать ДОЛЬЩИКУ предмет долевого участия (в дальнейшем – «КВАРТИРА»), а ДОЛЬЩИК обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять КВАРТИРУ по акту приема-передачи.

КВАРТИРА, подлежащая передаче ДОЛЬЩИКУ, должна соответствовать условиям, определенным п. 1.2.1. настоящего договора.

ОБЪЕКТ расположен на земельном участке с кадастровым номером 39:22:010008:462, площадью 6299,00 кв.м., принадлежащим ЗАСТРОЙЩИКУ на праве аренды на основании договора аренды № 22-11/2017-2 земельного участка, находящегося в собственности администрации муниципального образования «Янтарный городской округ» от 30.11.2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 11.01.2018 года за № 39:22:010008:462-39/003/2018-1.

Проектная декларация № 39-001033 от 22.10.2020 года опубликована в сети Интернет по адресу: наш.дом.рф и размещена на официальном сайте ЗАСТРОЙЩИКА: морской39.рф.

1.2. Цена Договора (долевого взноса), подлежащая уплате ДОЛЬЩИКОМ определена п. 2.1. настоящего договора.

Цена Договора (долевого взноса) соответствует имущественным правам (доле) в законченном строительстве многоквартирном жилом доме — _____ рублей в размере одной _____-комнатной КВАРТИРЫ № _____ (строительный), расположенной на _____ этаже, общей проектной площадью _____ кв.м, проектной площадью _____ кв.м. с учетом приведенных площадей холодных помещений(балконов и (или) лоджий)

СТОРОНЫ исходят из того, что термин «Общая проектная площадь квартиры» обозначает сумму площадей всех помещений, за исключением площадей лоджий, балконов, веранд, террас.

ДОЛЬЩИК уведомлен, что площадь лоджий, балконов, веранд, террас согласно ч. 5 ст. 15 ЖК РФ не включается в общую площадь КВАРТИРЫ при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на КВАРТИРУ.

План этажа с указанием КВАРТИРЫ, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей КВАРТИРЫ (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), определяется в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Для оформления правоустанавливающих документов на КВАРТИРУ площади подлежат уточнению по результатам контрольного обмера органами технической инвентаризации.

1.2.1. КВАРТИРА, подлежащая передаче ДОЛЬЩИКУ, должна соответствовать следующим параметрам:

Окна – ПВХ(поливинилхлорид)

Внутренняя отделка: подготовка поверхностей стен и потолков под чистовую отделку.

Двери: устанавливается входная дверь.

Отопление: автономное от СУГ (сжиженный углеводородный газ)

Водоснабжение и водоотведение: центральное, с разводкой труб под санитарные приборы без их установки.

Электроснабжение: выполняется электромонтажная разводка.

Приборы учета энергоресурсов: счетчики на газ, воду, электричество.

Проектная площадь жилых комнат — _____;

Проектная площадь кухни — _____;

Проектная площадь санузла — _____;

Проектная площадь коридора — _____;

Проектная площадь лоджий — _____ приведенная площадь не входит в проектную площадь квартиры

1.3. Характеристики объекта долевого строительства:

Вид здания – жилой дом;

Количество этажей: 4;

Назначение – жилое;

Общая площадь объекта – _____;

Материал наружных стен – Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

Материал перекрытий - сборные железобетонные;

Класс энергоэффективности - В;

Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

1.4. Право собственности ДОЛЬЩИКА на указанную в пункте 1.2 настоящего Договора КВАРТИРУ возникает после оплаты полной стоимости долевого участия и приемки КВАРТИРЫ в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 СТОРОНЫ исходят из согласованной стоимости КВАРТИРЫ (цены договора) в размере _____ рублей. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

Прочие платежи, связанные с настоящим Договором (отделочные работы, не предусмотренные настоящим договором, изготовление технических планов и т.п., а также платежи, предусмотренные Налоговым кодексом РФ), осуществляемые ДОЛЬЩИКОМ на размер стоимости КВАРТИРЫ не влияют.

2.2 ДОЛЬЩИК вносит определенную в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора денежную сумму на счет эскроу, открытый для расчетов по настоящему договору в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в уполномоченном банке, являющимся эскроу-агентом – в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1., кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 телефон Банка (8 800 200 23 26), адрес электронной почты : shet_escrow@vtb.ru

2.2.1. Денежные средства в оплату стоимости долевого участия в строительстве, определенной п.2.1. настоящего договора, вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу (депонированы на счете эскроу) в следующем порядке:

2.2.1.1. Взнос в размере _____ рублей _____ копеек ДОЛЬЩИК вносит в течение 5-ти (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

2.2.1.2. Взнос в размере _____ рублей _____ копеек ДОЛЬЩИК вносит после государственной регистрации настоящего договора в срок до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома _____, но не позднее _____.

2.2.2. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

3.1.1. Обеспечить наличие надлежащим образом оформленной и согласованной разрешительной документации, позволяющей построить с привлечением подрядных организаций ОБЪЕКТ и ввести его в эксплуатацию.

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

3.1.3. Ввести указанный жилой дом в эксплуатацию.

Передать ДОЛЬЩИКУ КВАРТИРУ, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора по акту приема-передачи не позднее 30 июня 2022 года.

3.1.4. Уведомить ДОЛЬЩИКА о готовности Объекта долевого строительства к передаче, направив ДОЛЬЩИКУ письменное уведомление по адресу, указанному в настоящем Договоре (либо уточненному адресу), в течение 30 (тридцати) дней с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.5. Обеспечить сохранность и содержание КВАРТИРЫ до подписания с ДОЛЬЩИКОМ акта приема-передачи.

3.2. ДОЛЬЩИК обязан:

3.2.1. Произвести расчет, согласно п. 2.2. настоящего Договора.

3.2.2. Принять КВАРТИРУ в сроки, оговоренные сторонами в п. 6.3. настоящего договора.

3.2.3. После подписания акта приема-передачи КВАРТИРЫ нести бремя ее содержания, участвовать в принятии решений по организации обслуживания и ремонта инженерных сетей и здания в процессе его эксплуатации.

3.2.4. Сообщать ЗАСТРОЙЩИКУ об изменениях своего адреса, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность в течение семи дней посредством письменного уведомления. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

4. ПРАВА СТОРОН

Стороны имеют право:

4.1. Требовать исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему, протоколами согласований и графиками.

4.2. По взаимному согласованию изменить условия настоящего Договора или расторгнуть его в установленном порядке.

4.3. ЗАСТРОЙЩИК вправе без согласования с ДОЛЬЩИКОМ 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, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость здания, а также корректировки проектной документации, вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. ДОЛЬЩИК вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора уступить свое право требования к ЗАСТРОЙЩИКУ по настоящему договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права ДОЛЬЩИКА переходят к новому ДОЛЬЩИКУ в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.

5.1.1. До полного исполнения ДОЛЬЩИКОМ обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к ЗАСТРОЙЩИКУ по настоящему договору новому ДОЛЬЩИКУ возможна только при одновременном переводе долга на нового ДОЛЬЩИКА.

5.1.2. Заключение Договора уступки прав требований по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.

5.1.3. ДОЛЬЩИК в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований, обязан передать ЗАСТРОЙЩИКУ соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований.

5.1.4. Уступка прав требований ДОЛЬЩИКА возможна только с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

5.1.4.1 Передача ДОЛЬЩИКОМ в залог прав требования по настоящему договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему договору не предусмотрена настоящим договором, возможна только с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ

5.1.5. Уступка прав требований ДОЛЬЩИКОМ, равно как передача ДОЛЬЩИКОМ в залог прав требования по настоящему договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему договору не предусмотрена настоящим договором, совершенные без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового ДОЛЬЩИКА.

5.1.6. Договор уступки прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация Договора уступки прав требований осуществляется ДОЛЬЩИКОМ самостоятельно и за свой счет.

5.2. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей проектной площади КВАРТИРЫ является изменение площади КВАРТИРЫ в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений КВАРТИРЫ 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 ее размеров).

5.3. Гарантийный срок на КВАРТИРУ составляет пять лет с даты передачи КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре КВАРТИРЫ и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно или с привлечением третьих лиц в месячный, или иной согласованный, срок с момента составления сторонами дефектного акта, за исключением случаев переделки КВАРТИР или повреждения ее ДОЛЬЩИКОМ.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав КВАРТИРЫ, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийные сроки и начало их исчисления на установленные в КВАРТИРЕ приборы учета, газовое оборудование (котлы) устанавливаются заводами-изготовителями, и отражаются в относящихся к ним сопутствующим документах (технические паспорта, сертификаты, инструкции по эксплуатации).

ДОЛЬЩИК уведомлен о необходимости привлечения специализированной организации при производстве работ по подключению газовой плиты к общедомовой системе газоснабжения.

5.4. Все изменения и дополнения, вносимые сторонами в настоящий договор и приложения к нему, оформляются в письменном виде и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями сторон.

5.5. Все приложения, протоколы, графики и иные документы, связанные с исполнением настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью.

5.6. Письменные претензии, заявления (сообщения, уведомления, требующие ответа) ЗАСТРОЙЩИК рассматривает и отвечает на них в пределах 30-дневного срока со дня их поступления.

5.7. ДОЛЬЩИК не возражает и дает свое согласие на преобразование земельного участка (раздел, объединение, выдел, перераспределение) с кадастровым номером 39:22:010008:462. Данное Согласие действительно и в случае изменения кадастрового номера земельного участка.

5.8. Подписывая настоящий Договор, ДОЛЬЩИК подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Жилого дома, разрешительной документацией, а также информацией о проекте строительства Жилого дома, в том числе об изменениях в проектную документацию на строительство Жилого дома. ДОЛЬЩИК, 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.

5.9. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в ходе строительства Жилого дома вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Жилой дом и земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Жилому дому и площади застройки, изменения в назначение нежилых помещений Жилого дома, элементов благоустройства, изменения систем инженерного обеспечения, инженерного оборудования и прочего. СТОРОНЫ согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми СТОРОНАМИ.

5.10. Подписывая настоящий договор, ДОЛЬЩИК дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на сбор, хранение, обработку и использование персональных данных ДОЛЬЩИКА в целях исполнения настоящего договора до окончания гарантийного срока на Объект долевого строительства. Порядок отзыва согласия на сбор, хранение, обработку и использование персональных данных Участнику долевого строительства известен.

5.11. СТОРОНЫ договорились, что, если условиями настоящего договора предусмотрена оплата стоимости (части стоимости) Объекта долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала, ДОЛЬЩИК в течение пяти рабочих дней с момента получения настоящего договора с государственной регистрации должен подать соответствующее заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы в уполномоченное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации. В случае, если по истечении пятидесяти рабочих дней с даты, когда ДОЛЬЩИК должен был подать заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы в уполномоченное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации, денежные средства к ЗАСТРОЙЩИКУ не поступили ввиду действий (бездействия) ДОЛЬЩИКА, ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать уплаты взноса по договору, который должен был быть уплачен за счет средств материнского (семейного) капитала, непосредственно с ДОЛЬЩИКА за счет средств ДОЛЬЩИКА.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ-СДАЧИ КВАРТИРЫ

- 6.1.** Передача КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ производится после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке разрешения на ввод ОБЪЕКТА в эксплуатацию.
Передача оформляется путем подписания сторонами акта приема-передачи (передаточного акта). Передача ключей от КВАРТИРЫ производится после подписания выше поименованного акта. Допуск в КВАРТИРУ, для производства ремонтных работ, ранее подписания передаточного акта не допускается.
- 6.2.** В случае ввода ОБЪЕКТА в эксплуатацию ранее установленного проектной декларацией срока, допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче КВАРТИРЫ.
- 6.3.** ДОЛЬЩИК в течение пяти рабочих дней после получения письменного извещения ЗАСТРОЙЩИКА о готовности КВАРТИРЫ приступить к ее приемке и принять ее по акту приема-передачи в срок предусмотренный пунктом 3.1.3 настоящего Договора. Извещение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.
- 6.4.** При уклонении ДОЛЬЩИКА от принятия КВАРТИРЫ в предусмотренный п. 6.3 настоящего договора срок или при необоснованном отказе ДОЛЬЩИКА от принятия КВАРТИРЫ ЗАСТРОЙЩИК по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКУ, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели КВАРТИРЫ признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.
- 6.5.** Приемка КВАРТИРЫ ДОЛЬЩИКОМ производится путем ее визуального осмотра на предмет несоответствия условиям договора (п. 1.2.1. договора).
- 6.6.** При обнаружении строительных недостатков ДОЛЬЩИК обязан сообщить о них ЗАСТРОЙЩИКУ не позднее дня, следующего за днем обнаружения.
- 6.7.** Дольщик вправе отказаться от подписания передаточного акта до устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ причин (отступлений от обязательных требований), приведшим к ухудшению качества КВАРТИРЫ, или иных недостатков, которые делают КВАРТИРУ непригодной для проживания. ДОЛЬЩИК имеет право принять КВАРТИРУ с указанием о ее приемке с недоделками.
Не являются основаниями для отказа ДОЛЬЩИКА от подписания акта приема-передачи КВАРТИРЫ строительные недостатки, не влияющие на возможность использования КВАРТИРЫ по прямому назначению: неровности стен, потолков, полов; сколы и /или царапины на поверхностях отделочных материалов, подоконниках, дверях; отслоения краски и/или штукатурки от поверхности стен, потолков, полов, и т.п. Указанные недостатки устраняются согласно положениям п. 6.9. настоящего договора.
- 6.8.** После устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ строительных недостатков Дольщик обязан повторно осмотреть и принять КВАРТИРУ по акту приема-передачи не позднее 3 (трех) рабочих дней.
- 6.9.** Строительные недостатки устраняются ЗАСТРОЙЩИКОМ в срок, согласованный сторонами.
- 6.10.** После ввода ОБЪЕКТА в эксплуатацию обеспечение КВАРТИРЫ энергоресурсами (вода, электричество, газ) производится персоналом эксплуатационной организации (ЖЭК, ТСЖ, УК и т.п.) на основании акта приема-передачи. ДОЛЬЩИК обязан предоставить персоналу эксплуатационной организации доступ в КВАРТИРУ для производства пуско-наладочных работ энергоснабжающего инженерного оборудования (газовые плиты, котлы, тепловые счетчики, водомеры и т.п.), а также допускать представителей обслуживающих объект организаций для проверки работы приборов, устройств, оборудования, сетей, для проведения их технического обслуживания и аварийно-восстановительных работ.
- 6.11.** ДОЛЬЩИК уведомлен, что на момент передачи Объекта долевого строительства, в Объекте долевого строительства может отсутствовать поставка коммунальных ресурсов. Поставка коммунальных ресурсов осуществляется на основании договоров, 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 Жилого дома к сетям инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями, на подключение Жилого 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 ДОЛЬЩИКА от приемки Объекта долевого строительства. Поставка коммунального ресурса в Объекте долевого строительства может быть ограничена до заключения ДОЛЬЩИКОМ договора поставки соответствующего коммунального ресурса.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении ДОЛЬЩИКОМ сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, или при нарушении ЗАСТРОЙЩИКОМ срока передачи КВАРТИРЫ стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями)

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения иных обязательств, возникших в результате заключения настоящего Договора, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим договором.

7.3. Оплата санкций, предусмотренных настоящим разделом, не освобождает СТОРОНЫ от исполнения обязательств в натуре.

7.4. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной СТОРОНОЙ в установленном действующим законодательством порядке.

7.5. За неправомерный отказ или уклонение ДОЛЬЩИКА от принятия КВАРТИРЫ в согласованный настоящим договором срок, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере 1 % от цены договора. Оплата неустойки производится в течение 10 дней с момента поступления соответствующего письменного уведомления ЗАСТРОЙЩИКА.

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

7.6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств по Договору в полном объеме.

8.2. ДОЛЬЩИК не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке в случае, если ЗАСТРОЙЩИК надлежащим образом исполняет свои обязательства перед ДОЛЬЩИКОМ и соответствует предусмотренным требованиям к застройщику, определенным действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче КВАРТИРЫ в срок, превышающий установленный договором срок передачи КВАРТИРЫ на два месяца;
- 2) неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- 3) существенного нарушения требований к качеству КВАРТИРЫ;
- 4) в иных установленных законодательством случаях.

В случае расторжения настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа ДОЛЬЩИКА Договор будет считаться расторгнутым со дня получения ЗАСТРОЙЩИКОМ уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе объявить настоящий Договор расторгнутым в одностороннем порядке в случаях:

8.4.1. Нарушения ДОЛЬЩИКОМ сроков оплаты долевого взноса;

8.4.2. По основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего договора;

8.4.3. По иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. В случае невозможности полного или частичного исполнения одной из СТОРОН обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, стихийных бедствий, аварий, войн, блокады, забастовок, других чрезвычайных обстоятельств, надлежащим образом удостоверенных, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

9.2. Если указанные обстоятельства будут продолжаться более трех месяцев, то каждая из СТОРОН имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При этом никакая из СТОРОН не будет иметь права на возмещение возникших в связи с этим убытков.

9.3. СТОРОНА, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана немедленно, но не позднее 30 дней известить в письменной форме другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения вышеуказанных обстоятельств. Сведения, изложенные в таком сообщении, должны быть подтверждены соответствующей Торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишают СТОРОНУ права ссылаться на какие-либо обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение любого из обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и действующим законодательством.

10.2. Срок действия Договора устанавливается до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

10.3. Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой Стороны и один экземпляр - для Управления федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1:

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «Эталон-Вест»

236006, Г. КАЛИНИНГРАД УЛ. ЮБИЛЕЙНАЯ ДОМ 6 ОФИС 4

ОГРН 1173926004328, ИНН 3906349519, КПП 390601001, р/с 40702810410380000086 филиал «Центральный»

Банка ВТБ (ПАО) , БИК 044525411, к/с 30101810145250000411

Адрес: 236006, Калининградская область, г. Калининград ул. Юбилейная д.6 оф.4

т. 84012 344252;

e-mail: etalon@kanet.ru

директор

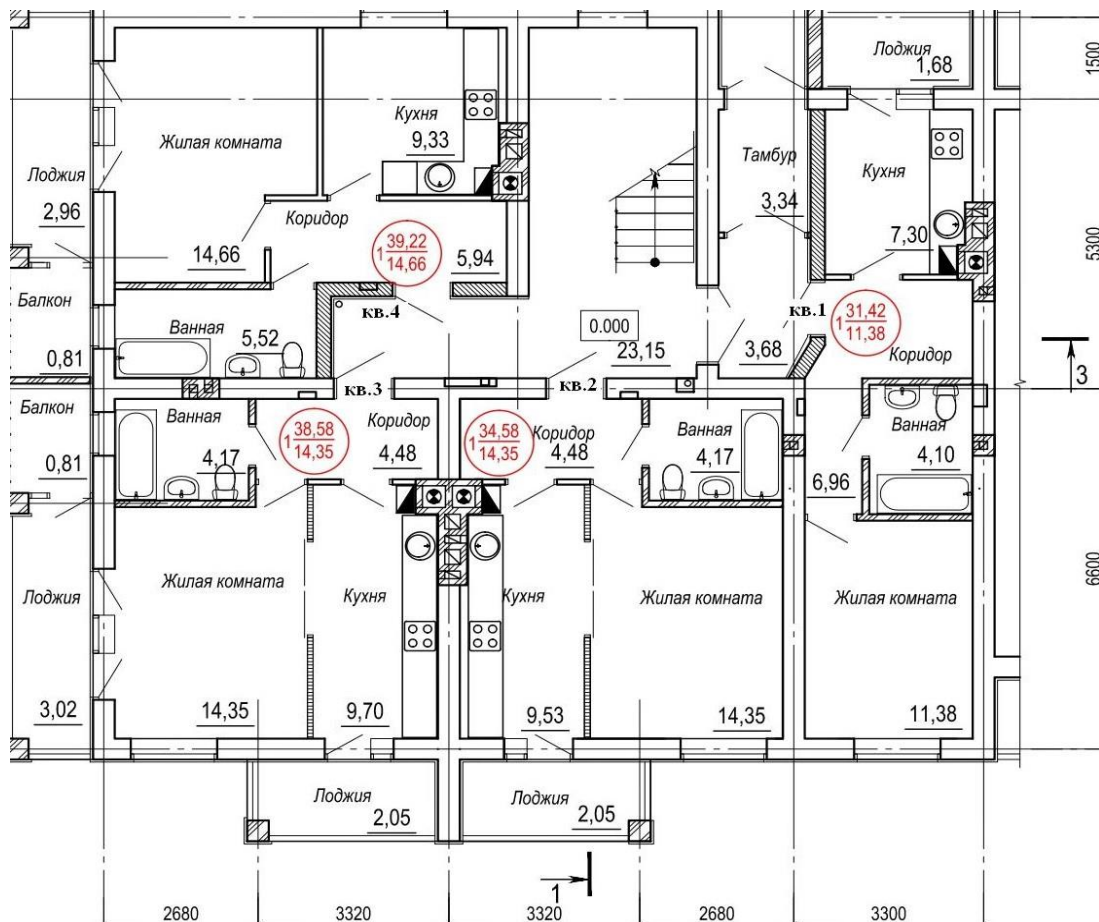
_____ **Э.В. ПЕШКО**

ДОЛЬЩИК:

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к договору № _____ участия

в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ по ПЗУ (II этап) по адресу:
Калининградская область, пгт Янтарный, улица Балебина от _____ 20____ года

План этажа и расположение квартиры _____



ЗАСТРОЙЩИК:

директор

_____ Пешко Э.В.

ДОЛЬЩИК:
