

# ДОГОВОР

долевого участия № 3-\_\_-\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

г. Калининград

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОМАРТ»**, ИНН 3906364274, ОГРН 1183926002655, место нахождения г. Калининград, ул. Красная, дом 139А, помещение VII, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «**Дольщик**» и/или «**Участник долевого строительства**», вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее- «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 Застройщик обязуется своими силами и (или) силами привлеченных организаций обеспечить строительство объекта: **Многokвартирные жилые дома. Многokвартирный жилой дом № 3. (3-й этап строительства), общей площадью 14197,0 кв.м., этажность – 11**, на земельном участке площадью 14095,00 кв.м., кадастровый номер **39:15:132001:530**, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, улица Орудийная- улица Старокаменная, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать в собственность Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется оплатить обусловленную Договором стоимость \_\_\_\_\_ и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором.
- 1.2 Объектом долевого строительства по настоящему договору является - \_\_\_\_\_, тип помещения – \_\_\_\_\_, (Дом № 3 по ГП, секция № \_\_) строительный № \_\_\_\_, проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м., расположенная на \_\_\_\_\_ этаже (далее по тексту – «\_\_\_\_\_»). Материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий: Сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты, класс энергоэффективности: А++, сейсмостойкость: 6 баллов.
- 1.3 При заключении настоящего Договора стороны согласовали документацию, отражающую в графическом виде планировку с указанием площадей всех частей помещения и местоположение на этаже \_\_\_\_\_ (**Приложение № 1 к Договору**), коммуникации и характер отделки (**Приложение № 2 к Договору**), График и порядок внесения платежей (**Приложение № 3 к Договору**).
- 1.4 Предположительный срок ввода объекта в эксплуатацию – **III квартал 2023 года**.
- 1.5 Площадь \_\_\_\_\_, ее (его) адрес, указанные в п.1.1,1.2 Договора, являются проектными и уточняются после получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.
- 1.6 Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.
- 1.7 Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома № 3 по генплану на основании Разрешения на строительство **39-RU39301000-071-2020 от 18 марта 2020** года выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- 1.8 Земельный участок с кадастровым номером 39:15:132001:530 принадлежит Застройщику на праве аренды, на основании:
  - 1.8.1 Договора Аренды земельного участка от 20.07.2018 года., дата регистрации: 13.08.2018 номер регистрации: 39:15:132001:530-39/021/2018-2, заключенного с Арендодателем ООО «ЛираСтройИнвест»;
  - 1.8.2 Земельный участок с кадастровым номером 39:15:132001:530 принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.09.2015г., номер регистрации: 39-39/001-39/001/018/2015-6517/2.
- 1.9 Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения) Дольщику строительства по Договору в связи с размещением Дольщиком денежных средств в счет уплаты цены Договора на счета эскроу, в соответствии с положениями Федерального закона «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.

- 1.10 Дольщик подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с текстом договора и всех приложений, проектной планировкой \_\_\_\_\_, проектной декларацией, с информацией о Застройщике и информацией о доме и Объекте долевого строительства., и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1 Общая стоимость \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) рублей РФ.
- 2.2 В оплачиваемую площадь \_\_\_\_\_ включается также лоджия, балкон. Стороны согласовали учитывать площади лоджий, применяя понижающий коэффициент 0,5; площадь балконов, применяя понижающий коэффициент 0,3. Сумма вносимых средств, указанных в п.2.1., предусматривает выполнение строительных работ по \_\_\_\_\_ в соответствии с Приложением № 2 к Договору.
- 2.3 Дольщик оплачивает общую стоимость \_\_\_\_\_, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора согласно Графику и порядку внесения платежей (Приложение № 3), который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Моментом оплаты цены настоящего договора (либо моментом оплаты соответствующего платежа) признается Сторонами день поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме (либо в размере соответствующего платежа)
- 2.4 Если после ввода жилого дома в эксплуатацию фактическая площадь \_\_\_\_\_, на основании экспликация технического плана, подтвержденная обмерами органа технической инвентаризации (кадастрового инженера), будет отличаться от проектной площади, указанной в разделе 1 настоящего Договора, стороны произведут перерасчет цены Договора с учетом фактической площади \_\_\_\_\_ (включая площади балконов и лоджий с установленным коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно), исходя из цены \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей за 1 (один) кв.м.

В случае увеличения или уменьшения фактической площади, по отношению к Проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 (один) кв.м, перерасчет цены Договора сторонами не производится.

В случае увеличения общей площади более, чем на 1 (один) кв.м. Дольщик обязан оплатить разницу, между Ценой, указанной в п. 2.1 настоящего договора и ценой, рассчитанной исходя из фактической площади \_\_\_\_\_ Застройщику в течение 10 (Десять) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмеров, до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае уменьшения общей площади более, чем на 1 (один) кв.м. разница, между Ценой, указанной в п. 2.1 настоящего договора и ценой, рассчитанной исходя из фактической площади \_\_\_\_\_ выплачивается Участнику долевого строительства в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта и предоставления реквизитов счета Участником долевого строительства.

- 2.5 Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), или в иные сроки и в ином порядке, если иные сроки и (или) иной порядок будет предусмотрен законодательством Российской Федерации.

### 3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

- 3.1 Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства Объекта недвижимости не позднее 31 декабря 2024 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в т.ч. с учетом обмеров Объекта долевого строительства органа технической инвентаризации (кадастровым инженером).
- 3.2 Срок передачи \_\_\_\_\_ может быть изменен по взаимному соглашению сторон.
- 3.3 В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части изменения срока передачи \_\_\_\_\_. В случае неполучения ответа Дольщика в срок, указанный в предложении об изменении Договора, срок передачи \_\_\_\_\_ считается измененным.
- 3.4 После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик направляет Дольщику письменное извещение о готовности \_\_\_\_\_ к передаче по Акту. Извещение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре.
- 3.5 Риск случайной гибели или случайного повреждения \_\_\_\_\_, после подписания Акта приема-передачи несёт Дольщик.
- 3.6 Дольщик обязуется в течение 7 (семи) дней после получения извещения о готовности \_\_\_\_\_ подписать Акт приема-передачи \_\_\_\_\_ и производить ее эксплуатацию за свой счёт.
- 3.7 При уклонении Дольщика от принятия \_\_\_\_\_ в предусмотренный срок или при отказе Дольщика от принятия \_\_\_\_\_, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного для передачи \_\_\_\_\_ Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи \_\_\_\_\_, которым подтверждается полное исполнение Застройщиком обязательств по Договору долевого участия в строительстве. При этом риск случайной гибели \_\_\_\_\_ признается перешедшим к Дольщикам со дня составления одностороннего акта о передаче \_\_\_\_\_.
- 3.8 Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче \_\_\_\_\_ Дольщику. Дольщик не в праве отказаться от досрочной приемки \_\_\_\_\_.
- 3.9 Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной ФЗ № 214-ФЗ
- 3.10 Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### Обязанности Дольщика:

- 4.1 Произвести оплату цены Договора в размере и порядке, установленном сторонами, в соответствии с разделом 2 настоящего договора.
- 4.2 В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору
- 4.3 Вносить Застройщику (на основании представленных последним расчетов или показаний приборов учета) плату за коммунальные услуги по \_\_\_\_\_. Указанные платежи производятся Дольщиком со дня подписания Акта приёма – передачи, до даты передачи дома на баланс эксплуатирующей организации.
- 4.4 Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ.
- 4.5 До оформления \_\_\_\_\_ в собственность не производить перепланировок, переоборудования \_\_\_\_\_ и входящих в ее состав помещений, не производить установку дополнительных радиаторов отопления, установку газовых отопительных котлов, изменения выполненных по проекту систем электро-, водо-, газо- и тепло-обеспечения. При нарушении данного обстоятельства Дольщик за свой счет восстанавливает до проектного варианта системы обеспечения \_\_\_\_\_ и жилого дома и оплачивает Застройщику штраф, в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.
- 4.6 В срок не более одного месяца со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.

- 4.6 Письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом
- 4.8 Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением и требованиями действующего законодательства Российской Федерации
- 4.9 Не использовать коммунальные ресурсы в Объекте долевого строительства до заключения в установленном законодательством Российской Федерации договоров поставки коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

#### **Обязанности Застройщика:**

- 4.10 Получить землеотвод, разработать и утвердить проектную документацию, произвести строительство и сдачу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1. Договора.
- 4.11 Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.
- 4.12 Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Дольщика на \_\_\_\_\_.
- 4.13 Застройщик в течение гарантийного срока 5 (пяти) лет, после сдачи дома в эксплуатацию в случае обнаружения дефектов \_\_\_\_\_, за исключением технологического и инженерного оборудования, обязуется устранить их за свой счет, за исключением случаев перепланировок и переоборудования \_\_\_\_\_ или повреждения \_\_\_\_\_ владельцами или третьими лицами. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двухсторонним актом. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков \_\_\_\_\_ при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав \_\_\_\_\_, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче \_\_\_\_\_.
- 4.14 Передать \_\_\_\_\_ по Акту приема – передачи в срок, предусмотренный настоящим Договором, соответствующей по качеству требованиям настоящего Договора, техническим нормам, проектной документации.
- 4.15 Предоставить по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства \_\_\_\_\_.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1 В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного приложением № 3 Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.2 В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику \_\_\_\_\_ Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, неустойка уплачивается в двойном размере.
- 5.3 В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

- 5.4 Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.
- 5.5 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) если:
- 5.5.1 Дольщик допустил просрочку внесения единовременного платежа более чем на 2 (два) месяца;
- 5.5.2 Дольщик допустил просрочку внесения периодических платежей более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочил внесение очередного платежа более чем на 2 (два) месяца.
- 5.6 В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, Договор 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.
- 5.7 Застройщик не несет ответственность за отказ в регистрации права собственности на \_\_\_\_\_ Дольщика по причине произведенных Дольщиком, но не согласованных с Застройщиком перепланировок и изменений внутриквартирных помещений и сетей.

## **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

- 6.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, сложные погодные условия, влияющие на качество строительства, подтвержденные справкой гидрометеорологического бюро, аварии, пожары, массовые беспорядки, забастовки, военные действия, противоправные действия 3-х лиц, вступление в силу законодательных актов, правительственных постановлений и распоряжений правительственных органов, прямо или косвенно запрещающих указанные в договоре виды деятельности, препятствующих осуществлению сторонами своих функций по настоящему Договору и иных обстоятельств, независящих от волеизъявления сторон, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами.
- 6.2 Если обстоятельства непреодолимой силы влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается в одностороннем порядке Застройщиком, соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, путем направления Дольщику письменного уведомления с указанием срока, на который продлевается строительство и сдача Объекта.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

- 7.1 Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области и действует до момента подписания Акта приёма-передачи \_\_\_\_\_ и исполнения Дольщиком обязанности по оплате Договора.
- 7.2 Все дополнения и изменения Договора возможны по соглашению сторон и выражаются в Дополнительных соглашениях, подписываемых обеими сторонами. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора с момента их государственной регистрации.
- 7.3 Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом прав и обязанностей по Договору в порядке, установленном гражданским законодательством РФ. Уступка прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами Акта приема - передачи \_\_\_\_\_. Договор уступки прав требования подлежит государственной регистрации.
- 7.4 Уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с письменного согласия Застройщика в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором за счёт Дольщика. Застройщик вправе предлагать Дольщику лиц, которым могут быть уступлены права и переданы обязанности по настоящему Договору. Дольщик вправе обратиться к Застройщику по вопросу оказания услуг по оформлению договора (соглашения) об уступе прав требований по настоящему Договору. Стоимость услуг по оформлению договора (соглашения) об уступе прав требований по настоящему Договору составляет 1% от цены Договора, но не менее 30 000 рублей.
- 7.5 Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве

- 7.6 Застройщик вправе переуступить свои права требования и передать обязательства по настоящему Договору другому Застройщику с соблюдением всех требований Законодательства РФ в сфере долевого строительства. Дольщик дает свое предварительное согласие на перевод долга в соответствии с ч. 2 ст. 391 ГК РФ. Перевод считается состоявшимся в момент получения Дольщиком уведомления о передаче прав и обязанностей Застройщика.

## 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1 Все изменения, предлагаемые Дольщику, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счёт Дольщика и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 8.2 Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов
- 8.3 Дольщик несёт полную материальную ответственность за нанесение материального ущерба жилому дому, собственности других Дольщиков, который может возникнуть при производстве Дольщиком работ по перепланировке, переустройству и отделочных работах в \_\_\_\_\_.
- 8.4 Все документы, необходимые для регистрации права собственности на \_\_\_\_\_ передаются Дольщику, после исполнения им обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи \_\_\_\_\_.
- 8.5 До оформления права собственности Дольщика на \_\_\_\_\_ любое обременение или передача прав Дольщика по настоящему Договору, произведённое без согласования с Застройщиком является недействительным.
- 8.6 Застройщик до ввода в эксплуатацию жилого дома вправе самостоятельно вносить изменения в проект строительства жилого дома в части, не касающейся \_\_\_\_\_ Дольщика, согласовав такие изменения в установленном порядке.
- 8.7 Целевое назначение встроенных и пристроенных помещений и строений и иных объектов в жилом доме и на придомовой территории, устанавливается проектной документацией строительства жилого дома.
- 8.8 Оплата цены Договора, в размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора, не устанавливает каких-либо прав Дольщика на пользование, эксплуатацию или владение автостоянками (стояночными машиноместами), встроенными и пристроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре и не относящимся к местам общего пользования. Участие в строительстве с целью последующего пользования стояночными местами, автостоянкой, встроенными, пристроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре, оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору и оплачиваются Дольщиком дополнительно.
- 8.9 При оплате цены Договора в размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора, Дольщик не приобретает каких-либо прав на пользование или владение встроенными помещениями, строениями и иными объектами в жилом доме и на придомовой территории, выделенными в натуре и находящимися в собственности или закреплёнными на праве пользования за другими гражданами или юридическими лицами.
- 8.10 Споры, неурегулированные сторонами мирным путем рассматриваются: с гражданами - в районном суде по месту нахождения Застройщика; с юридическими лицами - в Арбитражном суде Калининградской области.
- 8.11 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 энергоснабжения, заключаемых между ресурсоснабжающими организациями и управляющей компанией (и (или), Товариществом собственников жилья, Дольщиком, 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 Дольщика договора поставки соответствующего коммунального ресурса (договора энергоснабжения)

- 8.12 Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим Договором. В случае расторжения договора по вине Дольщика, Дольщик оплачивает Застройщику неустойку в размере 5% (пять процентов) от суммы Договора.
- 8.13 Дольщик обязан известить Застройщика, о возникновении финансовых затруднений, делающих невозможным выполнение Дольщиком своих обязательств по оплате цены Договора. В указанном случае Договор расторгается либо Дольщик уступает свои права и обязанности по Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства.
- 8.14 В случае расторжения настоящего Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Дольщикам, внесенные им по договору денежные средства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня расторжения договора.
- 8.15 Дольщик дает свое согласие Застройщику на образование из земельного участка, расположенного по адресу: **Калининградская обл., г. Калининград, улица Орудийная- улица Старокаменная, общей площадью 14095,00 кв.м., кадастровый номер 39:15:132001:530**, используемого Застройщиком на основании права Аренды, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельного участка, а также на межевание земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки.
- 8.16 Все пошлины по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ
- 8.17 Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах с Приложением № 1, Приложением № 2, Приложением № 3,— по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Калининградской области.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Специализированный застройщик  
«ДОМАРТ»  
ОГРН 1183926002655, ИНН 3906364274,  
КПП 390601001,  
236023, г. Калининград, ул. Красная,  
дом 139А, помещение VII

### ДОЛЬЩИК

\_\_\_\_\_

Тел. +7

\_\_\_\_\_.

**ПЛАНИРОВКА и Расположение \_\_\_\_\_ №\_\_ на \_\_\_\_ этаже**

ПЛАН \_\_\_\_\_ И РАСПОЛОЖЕНИЕ НА \_\_\_\_\_ ЭТАЖЕ

Кухонная мебель, раковины в кухнях, плиты, стиральные машины, сантехнические приборы в санузлах, межкомнатные двери, мебель не устанавливаются. На прилагаемом плане, (в случае отображения таковых) указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ .



**Коммуникации и характер отделки \_\_\_\_\_**

Указанная в п.2.1. Договора участия в долевом строительстве № 3- - от « \_ » \_ 20\_ \_ года сумма, включает в себя:

1. Внутренняя отделка – штукатурка стен.
2. Полы – цементно-песчаная стяжка.
3. На потолках заделаны швы (русты).
4. Окна, балконные двери – стеклопакеты в металлопластиковом переплете.
5. Двери входные – металлические временные.
6. Теплоснабжение помещений – от двухконтурного газового котла. Нагревательные приборы – стальные радиаторы.
7. Вентиляция – приточно–вытяжная, с естественным побуждением.
8. Газоснабжение от существующего газопровода. Учет потребления расхода газа с помощью счетчика.
9. Водоснабжение от существующего городского водопровода, канализация – сброс сточных вод в существующую сеть канализации. Учет потребления расхода воды с помощью счетчика. Горячее водоснабжение – от двухконтурного газового котла.
10. Электроснабжение: электропроводка медная с двойной изоляцией и заземлением, розетки и выключатели. Учет потребления электроэнергии с помощью счетчика.
11. Подключены слаботочные сети.

Все остальные работы выполняются Дольщиком самостоятельно.

Дольщик самостоятельно заключает договоры газо-, водо-, электроснабжения, а также оплачивает услуги специализированных организаций по выделению телефонных номеров, радио- и телетрансляции, подключение к сети «интернет»

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ .

### График и порядок внесения платежей

1. Общая стоимость \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ.
2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в *наименование банка* (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от \_\_\_\_\_ (Депонента), являющегося владельцем счета эскроу (Счет эскроу), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**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, 10.

**Адрес электронной почты:** escrow@domrf.ru

**Телефон банка:** 8 800 775 86 86;

Депонент: \_\_\_\_\_;

Бенефициар: Застройщик;

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

**Срок условного депонирования денежных средств: 30.09.2023 г.**

Депонируемая сумма вносится Депонентом на Счет эскроу не позднее 3 (трёх) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ДОЛЬЩИК**

---