Договор № ____/6
участия в долевом строительстве

г. Калининград «___» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Евростой Инвест», ОГРН 1023900781300, ИНН 3905041344, КПП 390601001, зарегистрировано 08.10.2001 года Администрацией Октябрьского района г. Калининграда, юридический адрес: Город Калининград, ул. Красносельская, дом 45/51, в лице Генерального директора Ткача Александра Георгиевича, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны,

и гражданин РФ, _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** а при совместном наименовании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее в пользовании земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № **RU 39520302-00323**, выдано Администрацией муниципального образования «Переславское сельское поселение» 16 июля 2014 года со сроком действия до 15 июля 2024 года, постановление главы муниципального образования «Переславское сельское поселение» № 173 от 03.10.2014 г. «О внесении изменений в разрешение на строительство от 16 июля 2014 года № RU 39520302-00323», постановление главы муниципального образования «Переславское сельское поселение» № 223 от 25.11.2014 г. «О внесении изменений в разрешение на строительство от 16 июля 2014 года № RU 39520302-00323.

- Проектная декларация о застройщике и о проекте строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Холмогоровка, **дом 6** по СПЗУ, размещена *на сайте* ООО «Специализированный застройщик «Евростой Инвест» по адресу:www.evrostroy39.ru и на портале Единой информационной системы жилищного строительства.

Изменения в проектную декларацию размещаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке на портале Единой информационной системы жилищного строительства.

- Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, площадью **28 162** кв.м., кадастровый номер **39:05:060703:574**, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области 26 октября 2021 года, дата государственной регистрации 21.03.2016 года за номером 39-39/003-39/015/009/2016-290/1.

- Проектная документация на строительство (создание) многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

1.3. Участник долевого строительства – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на условиях настоящего договора.

1.4. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у застройщика.

1.5. Планировка и расположение квартиры на этаже определяется Приложением № 2, техническое описание квартиры Приложением № 1. Приложения №№ 1 и 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании Договора.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским Кодексом Российской Федерации; 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»; законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей; и иным законодательством Российской Федерации.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (далее – «Жилой дом») по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Холмогоровка, **дом 6** по СПЗУ, и после завершения строительства передать объект долевого строительства ***в собственность*** Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства.

Жилой дом имеет следующие основные характеристики:

- вид: многоквартирный дом
- назначение: жилое
- этажность: 4 (четыре)
- количество этажей: 5 (пять)
- общая площадь: 5 243,23 кв.м.,
- материал наружных стен и каркаса: на уровне 1-го этажа из силикатного кирпича, на уровне 2,3 и 4-го этажа – из газосиликатных блоков,
- материал поэтажных перекрытий: железобетонные пустотные плиты,
- класс энергоэффективности: В
- сейсмостойкость: до 5 баллов

2.2. Объект долевого строительства – квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после завершения строительства.

2.3. Предварительное описание объекта долевого строительства согласно проектной документации: - **_____** квартира проектной общей площадью без учета холодных помещений **_____** (_____) **кв.м.,** проектной общей площадью с холодными помещениями с учетом понижающего коэффициента **_____ (_____) кв.м**. (общая приведенная площадь), проектной общей площадью с холодными помещениями без учета понижающего коэффициента **_____** (_____) **кв.м.,** строительный номер **_____ (_____**), расположенная на **____** (_____) этаже многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Холмогоровка, **дом № 6** по СПЗУ.

2.4. Указанные номер, а также общая приведенная площадь Объекта долевого строительства являются предварительными и подлежат уточнению на основании данных кадастровых работ, выполненных после окончания строительства Жилого дома.

2.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.6. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее ____ _____ 2023 года**.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

3.2. Цена настоящего Договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек.**

При определении стоимости Объекта долевого строительства учитывается общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Стороны, подписывая настоящий договор, согласовали допустимое изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере пяти процентов от общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

3.3. Денежные средства Участника долевого строительства привлекаются путем размещения денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу.

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится при расчетах с помощью счета эскроу до ввода дома в эксплуатацию путем внесения Участником долевого

строительства денежных средств в размере определенном в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора 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 для учета и блокирования денежных средств в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, с учетом следующего:

Эскроу-агент: *Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк») Калининградский РФ АО «Россельхозбанк, ИНН 7725114488, БИК 042748878, к/с 30101810500000000878, адрес: 236022, Калининградская обл, г. Калининград, ул. Гостинная,3, тел. 8 (4012)55-62-01, 8 (800) 100-01-00 (звонок бесплатный), электронной почты: info@klngd.rshb.ru.*

Депонентом счета эскроу по настоящему договору, который от своего лица или (при наличии нескольких участников долевого участия по договору участия в долевом строительстве указывается один участник долевого строительства) от своего лица и в интересах всех участников в целях исполнения солидарного обязательства по оплате цены договора участия в долевом строительстве открывает счет эскроу является, гражданин РФ, **_____**.

Бенефициар: *Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Евростройр Инвест».*

Сумма депонирования: составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: при расчетах с использование счета эскроу в течение 5 (пять) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до ___ _____ 202___ года

3.4. Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в пункте 11 настоящего Договора, направляет Участнику соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С даты получения Уведомления Участник осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

3.5. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пп. 3.2., 3.3. настоящего Договора.

3.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает предоставленное Застройщику право доступа к информации о движении денежных средств на счете эскроу (об исполнении Участником долевого строительства обязательства по оплате цены договора путем внесения денежных средств на счет эскроу).

3.7. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и (или) дополнений в проектную документацию в соответствии действующим законодательством;
- внесения изменений в состав объекта долевого строительства по согласию сторон.

3.8. В случае изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства на основании данных кадастровых работ, выполненных после окончания строительства Жилого дома, цена настоящего договора не изменяется.

3.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит с момента приема объекта долевого строительства по акту приема-передачи. Коммунальные платежи до момента государственной регистрации объекта долевого строительства вносятся в кассу или на расчетный счет Застройщика на основании приборов учета, установленных на объекте долевого строительства.

3.10. До момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику денежные средства, полученные Застройщиком от Участника в соответствии с п. 3.2., 3.3. Договора, являются средствами целевого финансирования и носят инвестиционный характер.

3.11. При поступлении денежных средств от Участника долевого строительства, платежи считаются средствами целевого финансирования. Экономия средств, составляет разницу между суммой средств, полученных от дольщиков и фактическими затратами на строительство и признается на дату поступления денежных средств на счет Застройщика после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

3.12. Денежные средства со счета эскроу 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.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Оплатить сумму, указанную п.3.2. настоящего Договора.

4.1.2. Заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.3. в срок с момента государственной регистрации настоящего договора до ввода жилого дома в эксплуатацию, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.3. Договора.

4.1.3. В течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию Объекта долевого строительства, осмотреть его на предмет соответствия требованиям настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе приборов, оборудования, внутренних сетей, с указанием показаний счетчиков).

4.1.4. Немедленно письменно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, которые могут оказать влияние на исполнение Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

4.1.5. С момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства принять на себя риск случайной гибели и ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, установленного в нем оборудования, а также нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, оплате коммунальных услуг, услуг по обслуживанию и управлению жилым домом, налоговых и иных платежей, непосредственно связанных с Объектом долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ. За период с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента надлежащего оформления отношений Участником долевого строительства с коммунальными службами и организациями, осуществляющими эксплуатацию и обслуживание инженерно-технических сетей жилого дома. Участник долевого строительства обязуется возместить фактические расходы Застройщика по оплате соответствующих расходов не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты получения соответствующего счета. На момент подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей компанией, обслуживающей данный объект.

4.1.6. Эксплуатировать Объект долевого строительства после получения его в собственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Нести соответствующие расходы с соблюдением норм, правил и на условиях, определенных для домов жилищного фонда, в том числе расходы, связанные с техническим обслуживанием и ремонтом жилого дома, соразмерно доле Участника долевого строительства в общем имуществе.

4.1.7. В случае изменения адреса и контактных телефонов, указанных в настоящем Договоре, сообщить Застройщику об этих изменениях в письменном виде в трехдневный срок с момента таких изменений. В противном случае все уведомления, отправленные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре адресам, считаются полученными Участником долевого строительства надлежащим образом по истечении 10 дней с даты отправки уведомления заказным письмом.

4.1.8. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему.

4.1.9. В течение 2 (Двух) рабочих дней после перечисления Суммы депонирования на счет эскроу предоставить Застройщику выписку по счету эскроу, подтверждающую поступление Суммы депонирования, указанной в п. 3.2. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме на электронную почту: **dolshik39@mail.ru**.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. В соответствии с положением Федерального закона направить Участнику долевого строительства письменное сообщение о готовности Объекта долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.2.2. После подписания сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства, передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.3. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком

одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора.

5.2. **Гарантийный срок на Объект долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, **составляет 5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. **Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование**, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, **составляет 3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в следствии нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических, градостроительных иных обязательных требований и регламентов к процессу эксплуатации (ремонта) Объекта долевого строительства и/или жилого дома.

5.4. В случае, если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора или обязательных требований технических регламентов и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок.

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по настоящем 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.

В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае задержки Участником долевого строительства» подписания Акта приема-передачи после истечения срока, указанного в п. 4.1.3. настоящего Договора, на срок свыше 5 (пяти) календарных дней, Застройщик не несет ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, приборов, оборудования, внутренних сетей, установленных на Объекте долевого строительства. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.1.3. 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 5 (пяти) календарных дней со дня, предусмотренного настоящим 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, возврат письма в связи с истечением срока хранения письма.

6.3. В случае задержки Участником долевого строительства приема Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи на срок свыше 15 (пятнадцати) календарных дней, Участник долевого

строительства обязан уплатить пени в размере 0,3 % от цены настоящего Договора за каждый день просрочки подписания Акта приема - передачи начиная с первого дня просрочки.

6.4. Уплата пени и штрафов не освобождает стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

6.5. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 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 электроразводки, 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 проектное состояние.

6.6. Участник долевого строительства несет ответственность за нанесение им материального ущерба жилому дому, собственности Застройщика и других инвесторов, если такой ущерб будет причинен по вине Участника долевого строительства.

6.7. В случае если Участник не заключит договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.3 Договора, а также не выполнит все иные необходимые действия по исполнению обязанности по внесению в полном объеме денежных средств, в соответствии с п. 3.3. на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, в течение 5 (пять) рабочих дней с даты подписания Договора, то Договор не порождает никакие права и обязанности у Сторон, и с наступлением указанного срока Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с любым третьим лицом.

6.8. Исполнение обязательств Застройщика по Договору в связи с размещением Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены договора на счете 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.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. В период действий непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть в момент заключения Договора и предотвратить имеющимися средствами. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революция, войны, забастовки, массовые волнения, природные явления (землетрясения, наводнения, неблагоприятные погодные условия, не позволяющие выполнить строительные и иные работы в соответствии с требованиями СНиП), а также нормативные акты, принимаемые органами власти.

7.2. Срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.3. При наступлении или прекращении названных обстоятельств стороны Договора должны известить друг друга в письменной форме в разумный срок со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы, но не позднее одного месяца.

8.РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, возникающие между «Сторонами» при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае возникновения разногласий в процессе исполнения Договора, до обращения с иском в суд, заинтересованная сторона направляет претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, фиксирующих ее отправление (заказной почтой, телеграфом и т.д.) или вручена под роспись. К претензии прилагаются обосновывающие документы.

Сторона, получившая претензию, рассматривает ее в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения. Ответ на претензию дается в письменной форме.

8.3. При не достижении согласия по спорным вопросам каждая из сторон вправе обратиться в суд.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все дополнительные условия и изменения настоящего Договора оформляются в порядке и форме, установленные действующим законодательством и настоящим Договором, являясь его неотъемлемой частью.

9.2. Застройщик имеет право в ходе строительства Жилого дома в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, касающуюся жилого дома и (или) инвестируемого Объекта долевого строительства, за исключением планировки Объекта долевого строительства. В случаи изменения проектной документации на жилой дом Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Участник Долевого строительства обязан не позднее 10 (десяти) рабочих дней оформить в установленном порядке дополнительное соглашение об изменении Договора.

9.3. После регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит право общей долевой собственности на места общего пользования, при этом участник долевого строительства уведомлен и согласен, что нежилые помещения подвала общей площадью 475,97 кв.м. не являются местами общего пользования, а представляют собой самостоятельные объекты долевого строительства, которые реализуются по отдельным договорам.

9.4. Настоящий Договор не теряет свою силу в случае реорганизации Застройщика или изменения его собственника. В случае реорганизации Застройщика обязательства по настоящему Договору несет его правопреемник.

9.5. Участник долевого строительства может уступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, при условии письменного согласия Застройщика.

9.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только при согласовании с Застройщиком и после 100% уплаты им цены договора долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.7. Стороны договорились, что, если условиями настоящего договора предусмотрена оплата стоимости (части стоимости) Объекта долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала, ***Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения настоящего договора с государственной регистрации 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 Участник долевого строительства должен был подать заявление о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и необходимые документы в уполномоченное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации, денежные средства Застройщику не поступили ввиду действий (бездействий) Участника долевого строительства, Застройщик вправе требовать уплаты взноса по договору, который должен был быть уплачен за счет средств материнского (семейного) капитала, непосредственно с Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

10.2. Расторжение и изменение настоящего Договора в одностороннем порядке производится в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом и настоящим Договором. Настоящий Договор может быть расторгнут также по обоюдному согласию сторон. Изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат регистрации в установленном порядке.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

10.4. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в **3 (трех)** экземплярах с приложениями №№ 1 и 2, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

10.5. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и

иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора до окончания гарантийного срока на Объект долевого строительства.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;
- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Еврострой Инвест», ОГРН 1023900781300, ИНН 3905041344, КПП 390601001, зарегистрировано 08.10.2001 года Администрацией Октябрьского района города Калининграда, юридический адрес: город Калининград, ул. Красносельская, дом 45/51, р/с 40702810155000003487 в Калининградский РФ АО «Россельхозбанк», к/с 30101810500000000878, БИК 042748878.

Участник долевого строительства: гражданин РФ, _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____. Тел. _____, Email: _____.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
_____/Ткач А.Г./	**_____/_____/**

Приложение № 1
к договору долевого участия в строительстве
от «____» _____ 2022 года № _____/6

Техническое описание квартиры № ____

Состояние жилого помещения: помещения передаются без отделки, при этом в помещении:
1. **Входная дверь -** установлена металлическая дверь, откосы не оштукатурены.
2. **Оконные заполнения -** установлены металлопластиковые окна, энергосберегающие, однокамерные стеклопакеты, откосы оштукатурены.
3. **Полы** – выполнена цементная стяжка по междуэтажной тепло-звуко- изоляции
4. **Стены** – несущие (межквартирные и внешние) в уровне первого этажа из силикатного кирпича, в уровнях остальных этажей из газосиликатных блоков; межкомнатные перегородки – из газосиликатных блоков и керамического полнотелого кирпича.
5**. Потолок** – сборный железобетонный, швы между плитами перекрытиями не заделаны.
6. **Водоснабжение** – выполнен ввод сантехнических труб холодной воды в помещение в санузел, установлен счетчик холодной воды.
7. **Водоотведение –** выполнен ввод канализационных труб в помещение санузла и кухни, выполнены отводы под установку сантехнических приборов. Отсутствуют сантехнические приборы (раковины, ванные, унитазы).
8. **Электроснабжение** – установлен счетчик индивидуального учета, выполнена разводка по помещению согласно СНиП с установкой розеток и выключателей.
9. **Теплоснабжение (Отопление)** – газовое, с установкой двухконтурного газового котла, радиаторов отопления и полотенцесушителя.
10. **Телевидение -** проложен оптоволоконный кабель до квартирного коридора с возможностью подключения кабельного телевидения.
11. **Связь (телефонизация) -** проложен оптоволоконный кабель до квартирного коридора с возможностью подключения городского телефона и интернета.
12. **Домофон**–подключение аудиодомофона с двухсторонней связью «посетитель–жилец».
13. **Межкомнатные двери** – не устанавливаются.

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

_____/Ткач А.Г./ **_____/_____/**