

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Калининград

«_____» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙ», имеющее ИНН 3918013270, в лице генерального директора **КУХАРЕВА ЛЕОНИДА ЮРЬЕВИЧА**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1. В соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Комплекс жилых зданий. IV этап. Многоквартирный девятиэтажный жилой дом» по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Приморская, 13, адрес строительный (далее именуемый – Многоквартирный жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в п. 1.3 настоящего договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 1.2. Многоквартирный жилой дом строится на основании разрешения на строительство 39-RU39320000-164-2018 от 01 июня 2018 года, выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010324:75 площадью 24 427 кв.м. по адресу Калининградская обл., г Зеленоградск, ул Приморская, дом 13, предоставленном Застройщику в аренду на основании договора аренды земельного участка от 14.12.2019 года.
- 1.3. Объектом долевого строительства является **квартира со строительным номером _____ проектной площадью _____ кв.м.**, включающей в себя площадь лоджии и балкона, с приведенными коэффициентами, расположенное на _____ этаже, в многоквартирном жилом доме по адресу: Калининградская область, г. г Зеленоградск, ул Приморская, дом 13.

Строительный Номер	Секция я	Этаж	Кол-во комнат	Площадь комнат	Строительные оси	Проектная площадь лоджии (коэф. 0,5) (кв.м.)	Проектная площадь балкона (коэф. 0,3) (кв.м)	Общая приведенная проектная площадь (кв.м.)

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным ему на период строительства Многоквартирного жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, после проведения технической инвентаризации помещений Многоквартирного жилого дома Объекту долевого строительства и Многоквартирному жилому дому будет присвоен постоянный номер.

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

- Вид и назначение: Многоквартирный жилой дом;
- Этажность: 10;
- Общая площадь Многоквартирного жилого дома: 17 587,60 кв. м;

- Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные
- Класс энергоэффективности: С;
- Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

1.4. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительством Многоквартирного жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе приведенную площадь балкона, будет уточнена по результатам контрольного обмера помещений Многоквартирного жилого дома кадастровым инженером.

2. Обязательства сторон. Срок передачи Объекта долевого строительства.

2.1. Застройщик обязуется:

- 2.1.1. обеспечить выполнение работ по строительству Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, действующими техническими регламентами, строительными нормами и правилами и условиями настоящего договора.
- 2.1.2. обеспечить выполнение работ по строительству Многоквартирного жилого дома в срок до **01.02.2024** года.
- 2.1.3. обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в установленном порядке.
- 2.1.4. в течение **двух месяцев** с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, но не позднее **01.04.2024** года, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Многоквартирного жилого дома и передаче в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту. Переданный по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 1 к настоящему договору. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 2.1.5. в течение гарантийного срока, установленного настоящим договором, устранить выявленные недостатки Объекта долевого строительства, выполнив такие работы в разумные сроки и за собственный счет.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

- 2.2.1. уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства, исчисленной на основании данных из технического плана помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, произвести Застройщику доплату в порядке и на условиях, определенных в п. 3.4.1 настоящего договора.
- 2.2.2. принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 2.2.3. в срок не более двух месяцев со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства обеспечить за собственный счет сбор и изготовление необходимых документов (технический план, кадастровый паспорт и др. документы) и 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.
- 2.2.4. нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства (в том числе промежуточного) у Застройщика.

- 2.2.5. до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном жилом доме.
- 2.2.6. 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.
- 2.3. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 2.1.4. настоящего договора, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика, по промежуточному передаточному акту для выполнения внутренних отделочных работ. В этом случае переход рисков утраты или повреждения Объекта долевого строительства и другие условия такой передачи определяются соглашением сторон.
- 2.4. Право требования на получение Объекта долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства за счет собственных и за счет кредитных денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

- 3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена договора) определен сторонами в сумме _____ (_____) рублей из расчета. При расчете цены настоящего договора учтена проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе приведенную площадь балкона (С К = 0,3 или площадь лоджии с К = 0,5).
- 3.2. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств (цены договора) в размере (.....) **рублей 00 копеек** осуществляется Участником долевого строительства после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие», для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику с учетом следующего:
- Эскроу-агент: ПАО Банк «ФК Открытие»
Место нахождения (адрес): 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4
Адрес электронной почты: info@open.ru
Телефон банка: +7 (495) 737-73-55
Депонент: ФИО заемщика
Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙ»,
Депонируемая сумма:,00 (.....) рубля 00 копеек
Порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения: Участник долевого строительства обязуется внести Депонируемую сумму на счет эскроу одновременно не позднее _____ рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.
Срок условного депонирования денежных средств: до «..» ... 20..г.
Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: указан в п.1.3. Договора
Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу (в пользу Депонента _____, в пользу Бенефициара _____)
Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-

агенте).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № участия в долевом строительстве от «....» 2020 г.».

Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному ПАО Банк "ФК Открытие" на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п. 1.2. Договора.

- 3.3. Расчеты по настоящему Договору производятся за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере ... **000, 00** (.....) **рублей 00 копеек**. и за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование ПАО Банк «ФК Открытие»), ОГРН 1027739019208, КПП 770501001, ИНН 7706092528, имеющее местонахождение 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, к/с № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 24 ноября 2014 года №2209), по Кредитному договору № от «....» **2020 года**, заключенного в городе Калининград между Банком и в размере,**00** (.....) **рубля 00 копеек** в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в ПАО Банк "ФК Открытие" не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора; Денежные средства, в,**00** (.....) **рубля 00 копеек** (сумма аккредитива) оплачиваются путем перевода указанных денежных средств на Счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- Сумма аккредитива,**00** (.....) **рубля 00 копеек**.
 - Срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.
 - Банк-эмитент и Исполняющий банк – ПАО Банк "ФК Открытие"
 - Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Участник долевого строительства.
 - Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены. Способ исполнения аккредитива: путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при представлении исполняющему банку скан-копии или оригинала, или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию.
- 3.4. Цена настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5% от цены настоящего договора. Вознаграждение Застройщика (оплата его услуг) удерживается им самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором. В случае возникновения у Застройщика экономии денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, такая экономия также является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.
- 3.5. Цена настоящего договора может быть изменена только на основании п. 3.4 настоящего договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон настоящего договора.
- 3.6. Цена настоящего договора подлежит изменению в следующих случаях:
- 3.6.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства, будет больше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего договора, цена настоящего договора подлежит увеличению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом доплата до полного размера цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента направления Застройщиком уведомления Участнику долевого

строительства об увеличении цены настоящего договора и необходимости произвести соответствующую доплату.

- 3.6.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технического плана помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, цена настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1 настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком уведомления от Участника долевого строительства о возврате денежных средств.
- 3.7. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до подписания Сторонами передаточного акта.
- 3.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 3.9. 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.
- 3.10. Заклячая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают Банку «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором условий согласованных в п. 3.2 Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

- 3.11. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее _____ предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

- 3.12. Участник долевого строительства обязуется не позднее _____ предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

- 3.13. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

- 3.14. Застройщик гарантирует Участникам долевого строительства, что на момент подписания настоящего договора квартира/объект долевого строительства (или права требования), не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора. Последующая ипотека на

квартиру/объект долевого строительства (или права требования) допускается при наличии письменного согласия Банка

4. Гарантийный срок.

- 4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (в том числе промежуточному).
- 4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

5. Уступка прав требований и перевод долга по договору.

- 5.1. Участник долевого строительства 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 Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.
- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства путем заключения договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.
- 5.4. 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.
- 5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства требуют согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- 5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика в случае, если такое согласие требуется в соответствии с законом, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. Прочие положения.

- 6.1. Во всем ином, не предусмотренном настоящим договором, отношения сторон регулируются 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» с последующими изменениями и дополнениями и иным действующим законодательством РФ.
- 6.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства.
- 6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания передаточного акта о приемке в собственность Объекта долевого строительства. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, вправе составить односторонний передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 6.4. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном жилом доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
- 6.5. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5. настоящего договора, они несут материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.
- 6.6. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Настоящий договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.
- 6.7. В случае просрочки Участником долевого строительства внесенного единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 6.8. Во всех иных случаях расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств по настоящему договору согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего договора.
- 6.9. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Многоквартирного жилого дома, разрешением на строительство,

правоустанавливающими документами на земельный участок, а также информацией о проекте строительства.

- 6.10. В силу статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Объект долевого строительства, приобретаемый в соответствии с настоящим Договором, считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.
- 6.11. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства права Участника долевого строительства по Договору участия считаются находящимися в залоге у Банка в силу п.5 статьи 5 и п. 1 ст. 77. Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ипотека в силу закона) с момента государственной регистрации ипотеки на права по Договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.12. Застройщик имеет право в ходе строительства Многоквартирного жилого дома вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Многоквартирный жилой дом и земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Многоквартирному жилому дому и площади застройки, изменения названия объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения помещений Многоквартирного жилого дома, элементов благоустройства и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.
- 6.13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, второй - для Участника долевого строительства, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
- 6.14. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

7. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «СПЕЦСТРОЙ»

ИНН 3918505184,
КПП 391801001,
ОГРН 1143926001933,
Юридический адрес:
238530, Калининградская обл., г.
Зеленоградск, ул. Московская, 66,
помещение XXI,
почтовый адрес: 236001, г. Калининград,
ул. Генерала Челнокова д. 56, офис 11,
р/с 40702810720100001303
Калининградское отделение №8626 ПАО
СБЕРБАНК,
г. Калининград, БИК 042748634,
кор/сч 30101810100000000634

Генеральный директор

_____ Кухарев Л. Ю.

