

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Чернышевского, д. 26Б

г. Калининград

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин(ка) РФ _____**, _____ года рождения, место рождения г. _____, имеющий(ая) паспорт _____, выданный _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения _____ - _____, не состоящий(ая) в браке, зарегистрированный(ая) по адресу: гор. _____, ул. _____, дом № __, кв.№ __ именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик по настоящему договору обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Российская Федерация, Калининградская обл., г.о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Чернышевского, д. 26Б (далее именуемый - Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 39:15:121328:52, площадью 7614 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов - многоквартирные жилые дома с этажностью 5-8 этажей, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, который предусмотрен настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять переданный Застройщиком объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение (далее именуемое _____) - 0 комнатная Квартира, строительный № __, проектной общей площадью – 0 кв.м., в том числе: площадь комнат – 0 кв.м., площадь кухни-столовой – 0 кв.м., площадь холла – 0 кв.м., площадь санузла – 0 кв.м., площадь ванной – 0 кв.м., площадь лоджии – 0 кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5), площадь балкона – 0 кв.м. (с учётом понижающего коэффициента 0,3), площадь террасы – 0 кв.м. (с учётом понижающего коэффициента 0,3), расположенная на 0 этаже, в 0 секции в строящемся Жилом доме, указанном в п. 1.1. настоящего договора.

Указанный в п. 1.1. настоящего договора адрес строящегося Жилого дома является строительным адресом. По окончании строительства Жилому дому будет присвоен почтовый адрес.

В целях толкования настоящего договора указанная проектная общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь вспомогательных помещений, а также площади балконов, лоджий, веранд, террас и антресолей. Проектная общая площадь Квартиры на момент подписания настоящего договора определена на основании данных проектной документации, прошедшей экспертизу в соответствии с действующим законодательством РФ.

После окончания строительства Жилого дома и получения в установленном порядке Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на основании данных технической инвентаризации определяется фактическая общая площадь Квартиры. Стороны согласовали, что Участник долевого строительства оплачивает объект долевого строительства исходя из его фактически построенной площади (по фактической общей площади Квартиры с холодными помещениями) после уточненных замеров площадей, произведенных кадастровым инженером и указанных в техническом плане на Жилой дом.

Планировка и расположение Квартиры на этаже определяется Приложением №1 к настоящему договору. Основные характеристики Жилого дома и техническое состояние Квартиры определяются в Приложении №2 к настоящему договору.

1.3 Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, на основании Разрешения на строительство 39-RU39301000-323-2016 от 06 декабря 2016 года выданного комитетом архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»;

1.3.1. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:121328:52 принадлежит Застройщику на праве аренды, на основании: Договора Аренды земельного участка от 30.04.2021 года, дата регистрации: 06.05.2021 номер регистрации: 39:15:121328:52-39/021/2021-45, заключенного с Арендодателем ООО «Виктория-Т»;

1.3.2. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:121328:52 принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 39-АБ 488257. Право собственности Арендодателя на земельный участок зарегистрировано 01.04.2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, о чем сделана запись регистрации № 39-39/001-39/001/007/2015-3046/1;

- Проектная декларация размещена в сети интернет на сайте ЕИСЖС .

1.4. Одновременно с переходом права собственности на объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме. Состав общего

имущества в строящемся Жилом доме определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и указывается в проектной декларации.

1.5. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берёт на себя обязательство за счёт средств Участника долевого строительства, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Жилого дома в размере общей площади объекта долевого строительства, организовать строительство Жилого дома, производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Жилого дома, в том числе работ по возведению объекта долевого строительства, работ по строительству внешних и внутренних инженерных сетей, и иных, необходимых объектов инженерной инфраструктуры, а также работ и услуг по присоединению и подключению Жилого дома и объекта долевого строительства к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Жилого дома в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Жилого дома, осуществляя расчёты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти города Калининграда, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Жилого дома. Участник долевого строительства также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инфраструктуры, не подлежащей передаче в собственность города Калининграда, в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных эксплуатирующих предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность), внешние инженерные сети Жилого дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Жилого дома, как общее имущество, и передаются Застройщиком по акту приёма-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

1.6. Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» использовать средства Участника долевого строительства на строительство Жилого дома. При этом Стороны соглашаются с тем, что поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Участника долевого строительства по настоящему договору будет израсходована Застройщиком на строительство Жилого дома в любой момент времени, с момента её внесения, до завершения всех работ по строительству Жилого дома, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего договора. При этом Стороны также соглашаются, что часть средств Участника долевого строительства поступают в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Жилого дома, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

2. Обязательства и права сторон.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Построить Жилой дом, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приёма-передачи в техническом состоянии, определённом Сторонами в приложении №2 к настоящему договору. Предполагаемый срок окончания строительства – IV квартал 2023 года. Застройщик вправе ввести в эксплуатацию Жилой дом и передать объект долевого строительства досрочно.

При сдаче объекта, Застройщик прилагает к Акту приёма-передачи инструкцию по безопасной эксплуатации Жилого дома, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

2.1.2. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области документы, необходимые для регистрации настоящего договора в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

2.1.3. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты, передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи, не позднее IV квартала 2024 года, и предоставить пакет документов для оформления права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Расходы по сбору пакета документов и оформлению права собственности несёт Участник долевого строительства.

В случае если передача объекта долевого строительства не может быть совершена в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее письменное уведомление, и Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи объекта.

При досрочном завершении строительства и вводе Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик вправе начать передачу Квартиры после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

2.1.4. В случае обнаружения дефектов в Квартире, произошедших по вине Застройщика в течение гарантийного срока, устранить их за свой счет, за исключением случаев переделки Квартиры или повреждения ее Участником долевого строительства. Перечень и сроки устранения дефектов оформляются двухсторонним актом. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, устанавливается пять лет при условии правильной ее эксплуатации и исчисляется со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи, при условии его правильной эксплуатации.

Застройщик не несёт ответственности за дефекты Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях

и инструкциях по безопасной эксплуатации Жилого дома (объекта долевого строительства), либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечённым им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока, в том числе, но не ограничиваясь, менял место расположения газового котла, менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные трубопроводы, стояки, газовый котёл и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Жилого дома, производил изменения в системе электроснабжения, в том числе менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

2.1.5. 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.

2.1.7. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию без согласования с Участником долевого строительства, при условии, что такие изменения вносятся в установленном действующим Законодательством РФ порядке и не ухудшают заявленное техническое состояние объекта долевого строительства, предусмотренное Приложением № 2 к настоящему договору, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на Жилой дом.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Уплатить Застройщику денежные средства для строительства Квартиры в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек, в порядке и сроки, определённые настоящим договором.

2.2.2. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в двухнедельный срок со дня подписания настоящего договора.

Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области выдаст заключение о невозможности регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованием регистрирующего органа, в том числе путём составления и подписания соответствующих документов.

2.2.3. В течение десяти рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о вводе в эксплуатацию Жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, принять Квартиру по акту приёма-передачи. Прибыть в указанную Застройщиком дату, в указанное место и время, для принятия Квартиры по Акту приёма-передачи и всех необходимых документов на неё, для регистрации права собственности.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания акта приёма-передачи Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом Квартира считается переданной Участнику долевого строительства и к нему переходит риск её случайной гибели или повреждения. Кроме того, у Участника долевого строительства возникает обязанность по содержанию Квартиры и оплате всех коммунальных платежей с даты составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а также участию в расходах на содержание общего имущества в Жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего Участник долевого строительства заключает с Управляющей компанией и/или эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Жилого дома, в котором располагается Квартира.

2.2.4. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в месячный срок со дня принятия Квартиры по акту приёма-передачи.

Право собственности на Квартиру оформляется силами и за счет средств Участника долевого строительства и возникает у него с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

2.2.5. Нести расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры и общего имущества в Жилом доме, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры после подписания Сторонами документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. В течение 30 (тридцати) календарных дней заключить договор с Управляющей компанией и/или с организацией, осуществляющей сервисное обслуживание газового котла и иного инженерного оборудования (при необходимости), с даты подписания акта приёма-передачи Квартиры.

2.2.6. Оплачивать расходы по водо-, газо-, электроснабжению и т.п. Квартиры в соответствии с показаниями измерительных приборов (счетчиков) с момента ее принятия по акту приёма-передачи. А также оплачивать расходы по водо-, газо-, электроснабжению и т.п. общего имущества Жилого дома, пропорционально причитающейся Участнику долевого строительства доле, с даты подписания акта приёма-передачи Квартиры.

2.2.7. Возместить расходы (предоплату) по оплате за газ, произведенные Застройщиком при заключении договора с газоснабжающей организацией. Возмещение расходов производится единовременным платежом в день подписания акта приёма-передачи Квартиры.

2.2.8. Нести ответственность за сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования, а также расходы по содержанию Квартиры, включая оплату коммунальных услуг, с даты подписания акта приёма-передачи Квартиры. А также нести ответственность за сохранность общего имущества Жилого дома и расходы по его

содержанию и эксплуатации, пропорционально причитающейся Участнику долевого строительства доле в общем имуществе, с даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

2.2.9. Эксплуатировать Квартиру в соответствии с инструкцией по безопасной эксплуатации Жилого дома (объекта долевого строительства) и действующим законодательством РФ.

2.2.10. Оплатить излишне построенную фактическую общую площадь Квартиры с холодными помещениями в соответствии с разделом 3 настоящего договора в течение трёх банковских дней с момента получения уведомления от Застройщика.

2.2.11. Нести расходы по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему, а также уступке прав требования или перевода долга по договору, государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру, получению технического паспорта и справок БТИ и другим платежам, которые необходимы для регистрации договора и прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2.2.12. Без письменного согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам, даже после уплаты долевого взноса в полном объеме, не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры, до оформления в установленном законом порядке права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

При этом Застройщик вправе отказать в выдаче согласия на передачу прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, если передача прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, препятствует исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору. Выдача Застройщиком согласия на передачу прав и/или обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору (замену стороны в настоящем договоре) в любом случае оформляется подписанием трёхстороннего соглашения о замене стороны в договоре, где участвует Участник долевого строительства, лицо, которому передаются права и обязанности по договору (далее - Правопреемник), и Застройщик.

Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства обязан производить Участник долевого строительства и/или Правопреемник самостоятельно, за свой счёт, уплачивая государственную пошлину, а также иные расходы.

2.2.13. Застройщик настоятельно рекомендует Участнику долевого строительства, в целях своевременного перевода инженерных систем Жилого дома в режим надлежащей постоянной эксплуатации, а также в целях обеспечения нормальной постоянной эксплуатации Жилого дома после его заселения, на завершающем этапе строительства Жилого дома, принять участие в проводимом в заочной форме Учредительном собрании Участников долевого строительства по выбору органов управления.

Также в момент приёмки Квартиры Участником долевого строительства по акту приёма-передачи Участнику долевого строительства следует уплатить Управляющей компании предоплату за оказание услуг по управлению, эксплуатации и коммунальному обеспечению (теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация и т.п.) Квартиры за месячный период с целью скорейшего перевода Жилого дома на коммунальное обслуживание по постоянной схеме снабжения, а также оплатить единовременный взнос на организацию вывоза строительного мусора, образовавшегося при отделке Квартир Участниками долевого строительства.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с Управляющей компанией и/или эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведённых Управляющей компанией и/или эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Жилого дома соразмерно площади Квартиры.

2.2.14. Участник долевого строительства имеет право приступить к выполнению работ в Квартире только после передачи ему Квартиры по акту приема-передачи. До ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приёма-передачи, посещение Жилого дома, либо выполнение строительных работ Участником долевого строительства запрещено.

2.2.15. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры, требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – «Акт о несоответствии»). При этом Участник долевого строительства лишается права в дальнейшем ссылаться на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Квартиры и не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в дальнейшем отказаться от приёмки со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

2.2.16. При расторжении настоящего договора в течение десяти календарных дней с даты расторжения настоящего договора направить в адрес Застройщика письменное требование с указанием реквизитов о возврате денежных средств.

2.2.17. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов отопления, электропроводка в Объекте долевого строительства без согласования этих действий с Застройщиком, путём подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приёмки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи. При этом, такие соглашения подлежат государственной регистрации в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации Дополнительных соглашений обязан производить Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счет, уплачивая государственную пошлину и неся иные расходы.

Участнику долевого строительства также не рекомендуется производить указанные действия после приёма Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Участнику долевого строительства в регистрации его права собственности на Объекты в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Общая стоимость строительства Квартиры (долевой взнос) по настоящему договору определяется как сумма денежных средств, расходуемых Застройщиком на строительство Квартиры, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере ____ %. В случае, если фактические расходы Застройщика окажутся менее предусмотренных настоящим договором, сэкономленные денежные средства признаются Сторонами вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

3.2. Общая стоимость строительства Квартиры на дату подписания настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, из расчёта стоимости строительства одного квадратного метра проектной общей площади 0-комнатной Квартиры, составляющей _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Общая стоимость строительства Квартиры подлежит изменению в случае изменения проектной общей площади Квартиры с холодными помещениями после уточнённых обмеров площадей, произведённых по окончании строительства в соответствии с п.3.5. настоящего Договора.

3.3. Участник долевого строительства уплачивает общую стоимость строительства Квартиры, в размере, установленном п. 3.2. настоящего договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в порядке и сроки, установленные в Графике платежей (Приложение №3 к настоящему договору).

3.4. Участник долевого строительства вправе оплатить стоимость строительства Квартиры досрочно.

3.5. Фактическая общая площадь Квартиры по окончании строительства определяется после уточненных замеров площадей, произведенных кадастровым инженером и указывается в техническом плане на Жилой дом. В случае выявления разницы между фактической общей площадью Квартиры и проектной общей площадью Квартиры, Стороны действуют в следующем порядке:

- при увеличении общей площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, после уточненных замеров, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры по стоимости, установленной в п. 3.2. настоящего договора, в течение 3 (трех) банковских дней со дня получения письменного уведомления от Застройщика;

- при уменьшении общей площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, после уточненных замеров, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства денежные средства за излишне оплаченные квадратные метры по стоимости, установленной в п. 3.2. настоящего договора, после подписания передаточного акта Участником долевого строительства в течение 3 (трех) банковских дней со дня получения письменного заявления Участника долевого строительства. Окончательный расчет производится до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Уклонение Участником долевого строительства от проведения взаиморасчетов в связи с изменением общей площади Квартиры вместе с холодными помещениями не является основанием для не подписания Акта приема-передачи Квартиры. В случае не подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры, в связи с изменением общей площади Квартиры, Застройщик освобождается от ответственности за не своевременную передачу Квартиры. Перерасчёт стоимости Квартиры, исходя из фактически предоставленной площади Квартиры не влечёт за собой изменения в расчёте денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Квартиры, существенным нарушением условий договора, существенным изменением проектной документации, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего договора Участником долевого строительства в одностороннем или судебном порядке по правилам ст.9 Закона РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

3.6. В общую стоимость строительства Квартиры не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и дополнительных соглашений к нему, расходы на заключение, регистрацию и уступку прав требования или перевода долга по настоящему договору, расходы на получение нотариального согласия супруги(а) Участника долевого строительства, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, расходы по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, расходы на уплату государственных пошлин, а так же расходы на изготовление технического описания Квартиры, проведение кадастровых работ по государственному кадастровому учету и изготовление кадастрового паспорта на Квартиру, расходы по получению справок БТИ и другие расходы и платежи, которые необходимы для регистрации договора и прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Вышеперечисленные расходы Участник долевого строительства оплачивает дополнительно по отдельному договору.

3.7. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств _____ рублей РФ (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от _____ (Депонента), являющегося владельцем счета 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

4. Срок действия договора.

4.1. Обязательства Сторон по настоящему договору прекращаются после подписания Сторонами акта приема-передачи при условии получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и уплатой Участником долевого строительства стоимости строительства Квартиры, а также иных расходов, предусмотренных настоящим договором, в полном объеме.

4.2. Договор может быть расторгнут по обоюдному соглашению Сторон. В случае расторжения Сторонами договора, Застройщик в трехмесячный срок, возвращает Участнику долевого строительства, полученные от него денежные средства в порядке, установленном настоящим договором. При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами.

4.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате стоимости строительства Квартиры, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные от него денежные средства в порядке, установленном настоящим договором.

4.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.5. Настоящий договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора по основаниям, указанным в настоящем договоре, при условии соблюдения процедуры одностороннего расторжения договора.

Не позднее, чем за десять дней до расторжения настоящего договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть настоящий договор при неисполнении указанного требования. Такое требование направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Участника долевого строительства для направления корреспонденции, или может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства указанного требования в течение десяти календарных дней с момента доставки корреспонденции, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Участника долевого строительства для направления корреспонденции, об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня направления такого уведомления по почте.

4.6. При расторжении настоящего договора Участником долевого строительства, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства уплаченные им по настоящему договору денежные средства в рублях РФ, в сроки установленные настоящим договором.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора производится, на основании письменного требования Участника долевого строительства, направленного в адрес Застройщика. Возврат денежных средств производится на банковские реквизиты Участника долевого строительства, указанные в таком письменном требовании.

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном обращении банковские реквизиты, на которые ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Участника долевого строительства в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачисляет денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Если у Застройщика будут иметься сведения, о том, что Участник долевого строительства ранее переводил денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Участник долевого строительства в установленный настоящим договором срок не обратится к Застройщику и не подтвердит, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе перечислить денежные средства на такой счёт Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок возврата денежных средств.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса будет нести Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

Застройщик не несёт ответственность перед Участником долевого строительства за несвоевременный возврат денежных средств, в случае уклонения либо бездействия со стороны Участника долевого строительства.

4.7. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п. 4.2. Договора, Застройщик в трехмесячный срок с даты расторжения настоящего договора, возвращает Участнику долевого строительства, внесённые им Застройщику, в счёт оплаты долевого взноса в рублях денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом неустойки, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 % от суммы фактически уплаченных Участником долевого строительства

денежных средств в рублях, а также неустоек, начисленных по иным основаниям, если соответствующие требования выдвигались Застройщиком, но не менее суммы эквивалентной 3% от общей стоимости Объекта долевого строительства. При этом денежные средства возвращаются Застройщиком без уплаты процентов за пользование средствами Участника долевого строительства.

4.8. В иных случаях расторжения настоящего договора на основании одностороннего отказа Участника долевого строительства от его исполнения, Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Участнику долевого строительства на основании Раздела 5 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ, и отражает договорённость Сторон.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, виновная Сторона несет ответственность за ущерб, причиненный другой Стороне, в порядке и размере, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством.

5.2. Уплата пени и штрафов не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему договору.

5.3. Застройщик освобождается от ответственности, если неисполнение обязательств по договору произошло из-за форс-мажорных обстоятельств или по вине Участника долевого строительства. К форс-мажорным обстоятельствам относятся стихийные явления: землетрясение, наводнение и т.п.; обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.п.; запретительные меры государственных органов, объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли, введение экономических санкций, приостановление и/или запрет на строительство и т.п.; принятие государственными органами нормативно-правовых актов, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору в установленные сроки.

5.4. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию является свидетельством надлежащего качества Квартиры, соответствия её проекту, строительным нормам и правилам, Приложению №2 к настоящему договору.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты стоимости строительства Квартиры, срока очередной уплаты части долевого взноса согласно Графика платежей, а равно доплаты, либо оплаты иных платежей предусмотренного настоящим договором, 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. Невыполнение Участником долевого строительства требования Застройщика о доплате долевого взноса, в случае увеличения проектной общей площади объекта долевого строительства, признаётся нарушением срока оплаты Участником долевого строительства долевого взноса в полном объёме.

5.6. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков исполнения обязательств, указанных в пунктах 2.2.2., 2.2.3, 2.2.4. настоящего договора по вине Участника долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи Застройщиком соответствующего требования (или иска), начисляемой от общей суммы настоящего договора, за каждый день просрочки до момента подачи Участником долевого строительства документов на регистрацию, и взыскать убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка, на котором будет расположен вновь построенный Жилой дом, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застройщика на участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на жилые и нежилые помещения в Жилом доме.

5.7. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение трех дней об изменении своего местонахождения / места жительства, юридического адреса / адреса регистрации по месту жительства, электронного адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему договору. Сторона, не выполнившая требования данного пункта, принимает на себя все негативные последствия нарушения данного обязательства (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении своего местонахождения / места жительства требования, уведомления и иные сообщения направляются другой Стороной по последнему известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится),

5.8. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных Разделом 2 настоящего Договора.

5.9. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы долевого взноса. Невыполнение Участником долевого строительства требования о доплате долевого взноса, признаётся невнесением Участником долевого строительства долевого взноса в полном объёме.

5.10. За нарушение Участником долевого строительства пункта 2.2.17. настоящего Договора Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязан незамедлительно выполнить такие требования, в том числе, но не ограничиваясь: уплаты штрафа в размере суммы долевого взноса по настоящему Договору, возмещения всех убытков, в частности, расходов на устранение протечек, дополнительных ремонтных работ, то есть устранения требований изложенных в претензиях третьих лиц, вызванных действиями (бездействиями) Участника долевого строительства.

5.11. Стороны договорились, что в случае наличия каких-либо недостатков качества в Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика

исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Участник долевого строительства, вправе принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут, по требованию Участника долевого строительства, составить письменный протокол с указанием недостатков и сроками их устранения. Если Участник долевого строительства отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков, то немедленно после выполнения Застройщиком соответствующих требований, Участник долевого строительства будет обязан подписать Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства в течение 2-х дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков. Период времени в течение и по истечении таких двух дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.

6. Дополнительные условия.

6.1. После подписания Сторонами настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях теряют юридическую силу.

6.2. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего договора Квартира в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременена другими правами третьих лиц.

6.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору, с момента государственной регистрации договора, земельный участок, на котором строится Жилой дом, находится в залоге у Участника долевого строительства.

Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе его раздел на условиях, определяемых Застройщиком, утверждение схемы раздела земельного участка, постановку на государственный кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, в связи с его разделом, государственную регистрацию прав на вновь образованные земельные участки, государственную регистрацию перехода права на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, и внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений).

6.5. Стороны договорились, что отсутствие на момент передачи объекта долевого строительства в Жилом доме электроэнергии, тепла, воды, газа, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, Жилой дом подключен к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, телефонизации и т.п., но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения, и газ, вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку такие договоры заключаются с Управляющей компанией после передачи Жилого дома Управляющей компании.

6.6. Дополнительные строительные работы в Квартире, сверх предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, производятся Застройщиком по желанию Участника долевого строительства по отдельному договору и за отдельную плату. Данные работы до сдачи дома в эксплуатацию могут производиться только Застройщиком, или привлекаемым Застройщиком лицом. При расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Квартире, компенсации Участнику долевого строительства не подлежат.

6.7. Стороны признают, что в связи с возможной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, изменением площади межэтажных перекрытий, фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от площади указанной в п. 1.2. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры или существенным нарушением условий договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением площади Квартиры, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего договора Участником долевого строительства в одностороннем или судебном порядке по правилам ст.9 Закона РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...». Уточнение фактической общей площади Квартиры используемой для целей государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав на Квартиру, производится на основании обмера органами технической инвентаризации или иным уполномоченным органом.

6.8. Участник долевого строительства уведомлен, что Жилой дом имеет встроенные нежилые помещения (встроенно-пристроенные нежилые помещения общественного назначения и подземную автостоянку), которые не входят в состав общего имущества и являются отдельными объектами недвижимости, подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остаются в собственности Застройщика:

Назначение нежилых помещений определяется проектной декларацией, указанной в п. 1.3. настоящего договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в проектную декларацию, по правилам ст. 19 Закона РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» При этом смена назначения нежилого помещения не может считаться существенным нарушением условий настоящего договора.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Жилого дома и/или Квартиры, существенным нарушением условий договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего договора Участником долевого

строительства в одностороннем или судебном порядке по правилам ст.9 Закона РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...»

6.9. Состав общего имущества указывается в проектной декларации на Жилой дом. Допускается создание в Жилом доме, без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества), не предусмотренных первоначальной проектной декларацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений, но будут иметь конкретное назначение, как то: помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Жилого дома, охраны и т.п.). Допускается также сокращение числа нежилых помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего договора.

6.10. Вся корреспонденция, должна оформляться в письменном виде и пересылаться нарочно с посылным или по почте заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении, специальной курьерской почтой, по реквизитам соответствующей Стороны, указанным в настоящем договоре.

6.11. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

6.12. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров является для Сторон обязательным. Сторона, у которой возникли претензии и/или разногласия, направляет другой Стороне претензию в письменной форме, содержащую требования, обстоятельства и доказательства, на которых основываются заявленные требования, сумму претензии и ее расчет (если претензия содержит требование об оплате денежных сумм). Срок рассмотрения и ответа на претензию десять рабочих дней с момента ее получения.

6.13. Стороны договорились, при исполнении настоящего договора не применять друг к другу требований по уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, предусмотренных законодательством РФ.

6.14. Участник долевого строительства подтверждает что на момент подписания настоящего договора является дееспособным, под опекой и попечительством не состоит, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора, не состоит под воздействием лекарственных и психотропных препаратов, а также не находится в ином состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, понимает суть подписываемого договора и знает содержание норм права, применяемого к фактически совершаемым Сторонами действиям, а также что у него отсутствуют обстоятельства, которые вынуждают Участника долевого строительства подписать настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

6.15. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что получил всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства Жилого дома, о проектных характеристиках объекта долевого строительства, о способе обеспечения исполнения обязательств по договору, с условиями страхования, о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика, и ознакомлен с проектной декларацией Жилого дома (с изменениями и дополнениями), с месторасположением объекта долевого строительства и Жилого дома, с объектами расположенными на прилегающей территории, видом из окон, наличием парковочных мест и подъездных путей, и претензий не имеет.

6.16. Признание судом недействительными отдельных частей настоящего договора или его пунктов, не отменяет действие и юридическую силу других его пунктов, а также договора в целом.

6.17. Споры, неурегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции города Калининграда по месту нахождения объекта долевого строительства.

6.18. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.19. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

6.20. Приложения к настоящему договору:

6.20.1. Приложение №1 - Планировка и расположение Квартиры на этаже;

6.20.2. Приложение №2 - Основные характеристики Жилого дома и техническое состояние Квартиры;

6.20.3. Приложение №3 – График платежей.

7. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон.

Застройщик – _____.

Участник долевого строительства – _____

8. Подписи сторон:

от лица Застройщика:

(подпись)

(Ф.И.О.)

от лица Участника долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложение № 1

к договору № _____ от _____ г.

участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-
пристроенными помещениями общественного

назначения и встроенно-пристроенной подземной
автостоянкой по адресу:
Российская Федерация, Калининградская
область, г.о. «Город Калининград»,
г. Калининград, ул. Чернышевского, д.26Б

**Планировка и расположение Квартиры на этаже
строительный № ____; секция № ____; этаж - ____.**

Подписи сторон:

от лица Застройщика:

(подпись)

(Ф.И.О.)

от лица Участника долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложение № 2

к договору № _____ от _____ г.
участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома со встроенно-пристроенными

помещениями общественного назначения и
встроенно-пристроенной подземной автостоянкой
по адресу: Российская Федерация, Калининградская
область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград,
ул. Чернышевского, д. 26Б

**Основные характеристики Жилого дома
и техническое состояние Квартиры (жилого помещения)
строительный № ____; секция № ____; этаж - ____.**

Характеристики Жилого дома:	
Этажность/кол-во этажей в здании	5 этажей / 7 этажей
Количество секций	8
Общая площадь здания	24223,32 кв. м.
Класс энергоэффективности здания	- А
Расчетная сейсмическая интенсивность территории строительства, определенная на основе комплекта карт ОСР-97	- 5 баллов
Кровля:	- плоская с покрытием из рулонных материалов, и скатная металлическая по деревянным стропилам.
Материал поэтажных перекрытий	- железобетонная монолитная плита.
Материал наружных стен:	- керамический поризованный камень с устройством утепления наружных стен и декоративной штукатуркой.
Техническое состояние Квартиры:	
Назначение	- жилое помещение.
Газоснабжение:	- природный газ; - газовый счетчик.
Отопление:	- автономное; - двухконтурный газовый котел; - радиаторы стальные.
Водоснабжение:	- центральное водоснабжение; ввод холодной воды в квартиру, подводка к котлу, без разводки до мест установки сантехнического оборудования и без установки сантехнического оборудования. - счетчик холодной воды.
Водоотведение:	- из труб ПВХ, без разводки до мест установки сантехнического оборудования и без установки сантехнического оборудования.
Электроснабжение:	- электропроводка в соответствии с проектом; - электрический счетчик.
Окна:	- металлопластиковые (цвет белый), подоконник - пластик.
Двери:	- входная дверь металлическая, межкомнатные двери не устанавливаются.
Внутренняя отделка помещения	- без чистовой отделки.
Отделочные работы:	- стены – штукатурка цементно-известковым раствором; - потолки – монолитные ж/б перекрытия; - полы – цементно-песчаная стяжка с устройством звукоизоляции.
Домофон:	- в соответствии с проектом.
Благоустройство:	- в соответствии с проектом.

Подписи сторон:

от лица Застройщика:

(подпись)

(Ф.И.О.)

от лица Участника долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложение № 3

к договору № _____ - от _____ г.
участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями общественного назначения и

График и порядок внесения платежей

1. Общая стоимость Квартиры составляет _____) рублей РФ.
2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств _____) рублей РФ (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от _____ (Депонента), являющегося владельцем **счета 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 _____,

Эл. Почта: _____

Телефон: _____

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей РФ, 00 копеек;

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

5. Подписи сторон:

от лица Застройщика:

(подпись)

(Ф.И.О.)

от лица Участника долевого строительства:

(подпись)

(Ф.И.О.)