ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № /6Н

«» 2021 г. г. Калининград

АО «СтройИнвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Макарова Павла Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, гражданин РФ , именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ, (далее по тексту – «Закон об участии в долевом строительстве»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Объект долевого строительства** – это жилое помещение (квартира) с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами), указанное в Приложении № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.
1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок силами третьих лиц построить объект капитального строительства: **«Многоквартирные жилые дома», Многоквартирный дом №6, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, улица Новгородская** (далее Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный п. 1.5. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в сроки, на условиях и в порядке определяемых настоящим договором.
1.3. Застройщик осуществляет строительство объекта: «Многоквартирные жилые дома», Многоквартирный дом № 6, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, улица Новгородская на земельном участке с кадастровым номером 39:15:110633:23, общей площадью 45000 кв.м., предоставленного для строительства комплекса жилых домов, принадлежащем ему на праве аренды, что подтверждается Договором №011967 на передачу в аренду городских земель от 21.03.2014 года. Дата регистрации 28.04.2014 год номер регистрации 39-39-01/222/2014-14, соглашение №011967-3/УА от 10.10.2017 года об уступке прав и обязанностей по договору №011967 от 21.03.2014 года на передачу в аренду городских земель, зарегистрированным в Управлении Федеральной регистрационной службе по Калининградской области 25.10.2017 г., запись регистрации:39:15:110633:23-39/001/2017-2, на основании разрешения на строительство № 39-RU39301000-176-2018 от 07.06.2018 года, предоставленного для строительства Объекта. Орган выдачи: Правительство Калининградской области. Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:110633:23, общей площадью 45000 кв.м., на котором осуществляется строительство комплекса жилых домов, является неделимым.
1.4. На момент подписания настоящего договора участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и со всеми необходимыми документами на строительство.

1.5. Объектом долевого строительства является:
комнатная квартира № (строительный номер), общей площадью по проекту кв.м (без учета холодных помещений), общей площадью с холодными помещениями (с учетом понижающего коэффициента) кв.м, общей площадью по проекту ___ кв.м. (с холодными помещениями), расположенная в (секции) подъезде на этаже. Дом №6.

К настоящему договору прилагается поэтажный план указанной квартиры, согласно проектной документации, который является неотъемлемой частью настоящего договора.
После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства общей площадью без учета площади лоджий и балконов.

1.5.1. Основные характеристики многоквартирного дома:
Вид, назначение – многоквартирный жилой дом;
Количество этажей – 10, - из них подземных -1;
Общая площадь здания – 8 046,54 кв.м.; Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий) 5028,48 кв.м. Общая площадь нежилых помещений 403,92 кв.м.
Наружное стеновое ограждение жилого дома: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал поэтажных перекрытий - сборные железобетонные многопустотные плиты, Класс энергоэффективности – В; Сейсмостойкость – 6 баллов.
1.5.2 Основные характеристики жилого помещения:
комнатная квартира № (строительный номер):

Назначение объекта долевого строительства - жилое помещение, расположено в () секции на этаже жилого дома;
Общей площадью без холодных помещений по проекту **кв.м.**, общей площадью с холодными помещениями (с учетом понижающего коэффициента 0,5) по проекту **кв.м**.;
Количество комнат – одна жилая комната, площадью по проекту –кв.м.;
Помещения вспомогательного использования: кухня площадью по проекту –кв.м., прихожая площадью по проекту –кв.м., сан.узел площадью по проекту –кв.м.
Лоджия - площадью по проекту кв.м (с понижающим коэффициентом 0,5 –кв.м.).

Внутренняя отделка: полы — цементно-песчаная стяжка, в соответствии с проектом. Потолки — сборные ж/б, отделка не предусмотрена. Стены, внутренние перегородки оштукатурены. Окна ПВХ с наружными водоотливами, лоджии — остеклены, без установки металлического отлива внутри лоджии. Входная дверь – металлическая, межкомнатные двери не предусмотрены.
Водопровод и канализация – без разводки по помещениям (стояки с возможностью подключения) без установки сантехнических приборов, с установкой счетчика на холодную воду. Устанавливается счетчик на газ. Отопление – система отопления отдельная на квартиру – установка двухконтурного газового котла с закрытой камерой сгорания, устанавливаемые на кухне. Устанавливаются радиаторы настенные в кухне и комнатах, в санузлах производится подготовка под полотенцесушитель без его установки. Электромонтажные работы выполняются с установкой временных розеток, выключателей, электросчетчика, без установки светильников. Ввод в квартиру кабеля интернета, телевидения (без установки антенны и телевизионной розетки). Ввод кабеля телефона - без установки аппарата, телефонной розетки, интернет розетки.
Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет подключает газовую плиту с привлечением специализированной организации ОАО «Калининградгазификация».
В процессе ввода последнего этапа строительства на всей территории комплекса Застройщиком будет разработана и согласована со специальными службами технических средств схема ТСОДД (транспортная схема организации дорожного движения). При этом дополнительного согласования с Участником долевого строительства такой схемы не требуется.
1.6. Адрес объекта долевого строительства, его характеристики подлежат уточнению после окончания строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его эксплуатацию.
1.6.1. Общая площадь объекта без учета холодных помещений (балконов и лоджий), указанная в пункте 1.5. настоящего договора после ввода дома в эксплуатацию может отличаться от обмеров объекта, произведенных специализированными организациями и указанных в кадастровом паспорте (площади указываются без учета холодных помещений (лоджий, балконов), но не более, чем на пять процентов. Стороны договорились, что указанное расхождение признается сторонами не существенным, не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора, а также не является основанием для изменения цены настоящего договора;
1.6.2. Стороны договорились, что расхождение проектной площади холодных помещений от фактических обмером признается сторонами не существенным, не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора, а также не является основанием для изменения цены настоящего договора.
1.7. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего договора и принять по акту приема-передачи объект долевого участия в собственность на условиях настоящего договора.
1.8. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается 3 квартал 2022 года, который является предельным сроком. Застройщик имеет право передать объект долевого строительства досрочно в любое время в порядке, предусмотренном настоящим договором.
1.9. Цель настоящего договора считается достигнутой, если Участник долевого строительства получил объекты долевого строительства по акту приёма - передачи.
1.10. В случае если общая площадь объекта без учета холодных помещений (балконов и лоджий), указанная в пункте 1.5. настоящего договора после ввода дома в эксплуатацию будет отличаться от обмеров объекта, произведенных специализированными организациями и указанных в кадастровом паспорте (площади указываются без учета холодных помещений (лоджий, балконов), более, чем на пять процентов Участник долевого строительства в соответствии с ФЗ №214-ФЗ имеет право отказаться от договора и потребовать возврат денежных средств с уплатой соответствующих процентов, установленных ФЗ №214-ФЗ. При этом в случае, если участник долевого строительства не реализует свое право на расторжение договора по изложенным в настоящем пункте обстоятельством, то применяются последствия, согласованные сторонами в пункте 1.11. настоящего договора.
1.11. В случае если общая площадь объекта без учета холодных помещений (балконов и лоджий), указанная в пункте 1.5. настоящего договора после ввода дома в эксплуатацию будет отличаться от обмеров объекта, произведенных специализированными организациями и указанных в кадастровом паспорте (площади указываются без учета холодных помещений (лоджий, балконов), более, чем на пять процентов и участник долевого строительства не реализовал свое право на расторжение настоящего договора, то стороны согласовали следующие последствия:
1.11.1 если площадь объекта долевого строительства по обмерам, произведенным специализированными организациями и указанных в кадастровом паспорте (площади указываются без учета холодных помещений (лоджий, балконов) превысит площадь объекта долевого строительства по проекту (без учета холодных помещений)

пять процентов, то участник долевого строительства обязуется произвести Застройщику доплату за квадратные метры, которые превысят пять процентов. При этом сумма доплаты рассчитывается по следующей формуле:
Стоимость доплаты = Цена договора / на площадь проект х ((площадь факт. - площадь проект) – (площадь проект. х 5%)), где:
Цена договора – цена настоящего договора согласованная в п. 2.1. настоящего договора,
Площадь проект. – площадь объекта долевого участия по проекту без (учета холодных помещений лоджий и балконов),
Площадь факт. – площадь объекта долевого строительства по обмерам объекта, произведенных специализированными организациями и указанными в кадастровом паспорте (площади указываются без учета холодных помещений (лоджий, балконов).
Доплата производится участником долевого строительства до подписания акта приема передачи, не позднее 3-х дней с момента уведомления участника долевого строительства Застройщиком. В случае, если на момент доплаты счет эскроу не закрыт либо является действующим, перечисление действующих средств необходимо производить на счет эскроу.
1.11.2. Если площадь объекта долевого строительства по обмерам, произведенным специализированными организациями и указанных в кадастровом паспорте (площади указываются без учета холодных помещений (лоджий, балконов) уменьшится площадь объекта долевого строительства по проекту (без учета холодных помещений) пять процентов, то Застройщик обязуется перечислить (произвести возврат) участнику долевого строительства денежные средства за квадратные метры, которые превысят пять процентов. При этом сумма доплаты рассчитывается по следующей формуле:
Стоимость доплаты = Цена договора / на площадь проект х ((площадь проект. – площадь факт.) - (площадь проект. х 5%)), где:
Цена договора – цена настоящего договора согласованная в п. 2.1. настоящего договора,
Площадь проект. – площадь объекта долевого участия по проекту без (учета холодных помещений лоджий и балконов),
Площадь факт. – площадь объекта долевого строительства по обмерам объекта, произведенных специализированными организациями и указанными в кадастровом паспорте (площади указываются без учета холодных помещений (лоджий, балконов).
Доплата производится Застройщиком до подписания акта приема передачи. Не позднее 3-х дней с момента уведомления Застройщика участником долевого строительства.
1.12. Стороны имеют право в одностороннем порядке отказаться от реализации права требования с другой стороны выплат, предусмотренных пунктом 1.11. настоящего договора в связи с расхождением площадей более, чем на 5%. В данном случае стороны согласовали, что подписание стороной акта-приема передачи без предварительного направления другой стороне уведомления о необходимости произведения соответствующих выплат в связи с расхождением площадей более чем на 5% будет признаваться стороной как несущественное, что такое расхождение площадей не является недостатком объекта долевого строительства, является для и никаким образом не нарушает его права и свободы стороны и впоследствии не будет являться основанием для обращения в судебные органы с какими либо требования относительно расхождения площадей объекта долевого строительства, а так же, что все претензии относительно того, что площадь передаваемого объекта долевого строительства отличается от площади, указанной в договоре долевого строительства более, чем на пять процентов сторонами урегулированы в полном объеме и какие либо претензии отсутствуют.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Размер выплат Участником долевого строительства Застройщику за выполнение его обязанностей по настоящему договору определяется договорной ценой, которая на момент подписания настоящего договора составляет сумму в размере **() рублей 00 копеек,** которая может быть изменена только по соглашению сторон и оплачивается участником долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

Сумма вознаграждения Застройщика определяется сторонами в пункте 2.10. настоящего договора.
2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, определенной в пункте 2.1. настоящего договора в сроки предусмотренные пунктом 2.3. настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г.

Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8 (495) 787-33-33
Депонент –- Участник долевого строительства;
Бенефициар – Застройщик АО «СтройИнвест»
Объект долевого строительства – Квартира, указанная в Приложении №1 настоящего Договора.
Депонируемая сумма: в размере **() рублей 00 копеек.**
Срок условного депонирования – **30 ноября 2022 года.**
Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее следующего рабочего дня с даты открытия счета эскроу;
Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:
- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;
2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, определенной в пункте 2.1. настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» в следующем порядке и сроки**: Единовременно, в срок не позднее трех рабочих дней, с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.**

2.4. Застройщик гарантирует, 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.
2.5. Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копию настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.
2.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после зачисления денежных средств в полном объеме на Эскроу счет открытый в ПАО «Промсвязьбанк».
2.7. Все расходы, связанные с необходимой регистрацией настоящего договора, оформлением права собственности, изготовление технической документации на объект долевого строительства не входят в стоимость настоящего договора и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.
2.8. Средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в рамках настоящего договора, за исключением вознаграждения считаются средствами целевого финансирования. При этом средства считаются использованными Застройщиком по назначению, указанному Участником долевого строительства, если цель настоящего договора, оговоренная в п.1.9 достигнута.
2.9. Застройщик для достижения цели настоящего договор, оговоренной в п.1.9 может временно использовать собственные средства в интересах Участника долевого строительства с последующим возмещением таких средств Участником долевого строительства.
2.10. Указанная в пункте 2.1. настоящего договора цена включает в себя возмещение Застройщику затрат на строительство Объектов долевого строительства (сумма покрытия затрат по строительству) и вознаграждение Застройщику за выполнение его обязанностей по настоящему договору.
Размер вознаграждения Застройщика составляет **() рублей 00 копеек.**
Указанная сумма вознаграждения является фиксированной и не подлежит изменению. При этом Застройщик имеет право из полученных в рамках финансирования настоящего договора денежных средств, в части своего вознаграждения ежемесячно расходовать денежные средства по своему усмотрению в порядке, предусмотренном с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.
2.11. По окончанию строительства, разница между полученной суммой на покрытие затрат по строительству и фактическими расходами на строительство объектов долевого строительства (экономия Застройщика), остается у Застройщика. Положительная разница между фактическими затратами на строительство у Застройщика и суммой, полученной на покрытие затрат от Участника долевого строительства (перерасход Застройщика) компенсации, не подлежит.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Застройщик обязан:

3.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

3.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, свободным от прав третьих лиц, после подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по акту приема-передачи, при условии полной оплаты, в предусмотренные договором сроки.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

3.2.1. За один месяц до передачи объекта долевого строительства, Застройщик обязуется предупредить Участника долевого строительства о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, по указанным в разделе 10 настоящего договора данным (в том числе и в случае досрочной передачи объекта долевого строительства).

3.3. Предоставить все необходимые документы для регистрации настоящего договора в регистрирующий орган.

3.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства.

3.5. Застройщик с момента ввода Объекта в эксплуатацию прекращает свои обязательства по технической эксплуатации Объекта строительства и заключает договор с Управляющей компанией.

3.6. При передаче объекта долевого строительства , застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства) на электронном носителе.

3.7. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

Участник долевого строительства обязан:

3.8. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.9. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке п. 2.2., или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

3.10. При уступке права требования, Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

3.11. Обязан принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности объекта к передаче в соответствии с п. 3.2.1. настоящего договора либо отказа Участник долевого строительства от получения почтового отправления.

3.12. После принятия объекта долевого строительства и постановки его на кадастровый учет, самостоятельно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за свой счет и собственными силами осуществить государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства.

3.13. В трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих реквизитов, места нахождения, адреса электронной почты, оговоренных в разделе 10 настоящего договора, а равно как и номера

телефона, произошедших в период действия настоящего договора, в противном случае Участник долевого строительства теряет право ссылаться на свое не уведомление, либо не надлежащее уведомление и считается надлежащим образом уведомленным.
3.14. После принятия объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи, Участник долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет подать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы на регистрацию права собственности на объект долевого строительства.
3.15. В день подписания акта-приема передачи заключить договор с Управляющей компанией. При этом Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание объекта долевого строительства и общего имущества собственников многоквартирного жилого дома с даты подписания акта приема-передачи.
3.16. С даты подписания акта приема-передачи объекта долевого участия, риск случайной гибели, повреждения объекта долевого строительства (квартиры), бремя его содержания переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. С даты подписания акта приема-передачи Застройщик за сохранность имущества, находящегося в квартире, ответственности не несет.
3.17. Обязан самостоятельно на протяжении всего срока строительства интересоваться и получать у Застройщика информацию о ходе и сроках осуществляемого строительства.
3.18. Участник долевого строительства самостоятельно обязан обратиться в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области с заявлением о регистрации настоящего договора. При этом заблаговременно сообщить Застройщику о времени сдачи документов на регистрацию, в свою очередь Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства надлежащим образом уполномоченного представителя.
3.19. Участник долевого строительства уведомлен, что в квартире расположены системы: газоснабжения, газоотвода, водопадачи, водоотведения, вентиляции (согласно проекта). Для обслуживания указанных систем участник долевого строительства обязан допускать в квартиру соответствующие эксплуатирующие службы по требованию управляющей компании и в сроки, установленные управляющей компанией, обслуживающей жилой дом. Периоды обслуживания будут указаны в инструкции по эксплуатации.
3.20. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4. ПРАВА СТОРОН

Застройщик вправе:

4.1. Закончить строительство досрочно и передать объект долевого строительства участнику долевого строительства ранее предельного срока, установленного настоящим договором.
4.2. В ходе строительства, без согласования с участником долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию, в том числе касающуюся изменения этажности строящегося многоквартирного дома, количества квартир, и связанные с этим изменения площадей по объекту и площади застройки, изменения материалов, оборудования, изменения назначения общего имущества дома и (или) нежилых помещений, элементов благоустройства и прочего.
Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются для участника долевого строительства не существенными.
Участник долевого строительства гарантирует, что данные изменения в будущем не станут являться основанием для расторжения договора по мотивам заблуждения или недостоверной, а равно (недостаточной) информации.

Участник долевого строительства вправе:

4.3. Досрочно внести денежные средства в оплату объекта долевого строительства, но не ранее заключения настоящего договора.
4.4. Переуступить право требования по договору долевого участия в строительстве после государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи при условии полной оплаты.
О состоявшейся уступке Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в трехдневный срок, в противном случае Застройщик не несет ответственности по условиям настоящего договора.

5. КАЧЕСТВО ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.
Указанный срок распространяется только на конструктивные элементы дома и мест общего пользования, а именно: несущих и ограждающих конструкций – стен, потолков, коммуникационных шахт и ниш, не включая входные двери, окна, оборудование и приборы учета, имеющие собственные гарантийные сроки, указанные в документах изготовителя и переданные участнику долевого строительства управляющей компанией при заключении договора на содержание общего имущества.
В свою очередь гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
5.2. В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такового объекта или с недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного договором использования, а именно для проживания, стороны согласовали, что Застройщик обязуется за свой счет их устранить в разумные нормативные сроки.
При этом участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно обратиться к Застройщику с указанием этих недостатков. Застройщик устанавливает причину недостатков самостоятельно и (или) с привлечением экспертов, и в случае обоснованной претензии, обязуется устранить указанные недостатки в объективно необходимый срок по согласованию с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.
5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
В случае, если экспертизой будет установлено, что недостатки возникли в следствии неправильной эксплуатации со стороны участника долевого строительства, то участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику в полном объеме все связанные с этим расходы.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве.
6.2. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных п.2.1., Участник долевого строительства выплачивает пеню в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве за каждый день просрочки платежа.
6.3. Застройщик имеет право, в установленных Законом об участии в долевом строительстве порядке и случаях, расторгнуть настоящий договор, в случае нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей.
6.4. В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

7.1. Стороны подтверждают, что на момент заключения договора Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной документацией, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Объекта в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика осуществлять инвестиционно-строительную деятельность, идентифицировать имущество, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, санитарно-гигиенические и инженерные особенности, как самого объекта долевого строительства,

так и Объекта в целом; состав и назначение общих и нежилых помещений Объекта, возможное видоизменение объекта в целом, месте застройки.
Участник подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом состоянии места застройки.
7.2. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении настоящего договора и оценки рисков своего участия в инвестиционном проекте.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

8.1. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, открытого в уполномоченном банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
8.2. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.
8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
8.4. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ и действующим законодательством.
9.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации. Действие настоящего договора распространяется на правоотношение сторон возникшие до его заключения, а именно с даты его подписания.
9.3. В случае возникновения по настоящему договору между сторонами споров стороны обязуются принять все меры для разрешения их путем переговоров, а в случае невозможности - в судебном порядке.
9.4. Переписка и уведомление между сторонами осуществляется по указанным в разделе 10 настоящего договора адресам. В случае изменения местонахождения стороны обязаны уведомить письменно друг друга в течение трех дней. В противном случае сторона считается надлежаще уведомленной при направлении письма по имеющимся в разделе 10 данным.
9.5. К настоящему договору прилагается поэтажный план объектов долевого строительства, согласно проектной документации (Приложение 1), который является неотъемлемой частью настоящего договора.
9.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один - для регистрирующего органа.
9.7. Участник долевого строительства (далее - Участник) в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.
Участник дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре и/или привлекаемым для исполнения настоящего Договора, в целях его надлежащего исполнения.
Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели и на срок необходимый для достижения такой цели.
Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности 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 персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных Эскроу-агенту, страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: АО «СТРОЙИНВЕСТ», 236022 г. Калининград, ул. Генделя,5 офис16, ИНН/КПП 3906907160/390601001, р/с 40702810006000086843 СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», Санкт-Петербург, БИК 044030920, к/сч № 30101810000000000920.

Генеральный Директор _____Макаров Павел Валерьевич

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: гражданин РФ

_____

Приложение 1

План 1 секция 1 этаж

Застройщик:

АО «СТРОЙИНВЕСТ»
Генеральный директор

_____/Макаров П.В./

Участник долевого строительства:

_____//