

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Калининград

\_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МакроСтрой» (ООО «Специализированный застройщик «МакроСтрой»)**, зарегистрированное 15.10.2001 года Администрацией Центрального района города Калининграда, ОГРН 1023900588084, ИНН 3904044800, КПП 391001001, в лице генерального директора Малышева Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуем  
ый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,  
а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

## 1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (многоквартирный дом), имеющий следующее коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект: **«Многоквартирные дома № 2, № 3 - II этап строительства. Дом № 2»**, **строительный адрес: Калининградская область, г. Пионерский, пос. Рыбное** (далее именуемый – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в п. 1.4. настоящего Договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (Жилой дом) в настоящем пункте указано в соответствии с п.10.6.1. проектной декларации Застройщика на строительство Жилого дома, указанной в п.1.3. Договора.

1.2. Жилой дом строится на основании разрешения на строительство № 39-RURU9303000-734-2020 от 24 декабря 2020 года (взамен ранее выданного разрешения на строительство №39-RU39303000-473-2019 от 19 декабря 2019 года), выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, на земельном участке с кадастровым номером 39:19:010105:6, площадью 8554 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - строительство многоквартирных жилых домов, местоположение земельного участка: Калининградская область, г. Пионерский, ориентир пос. Рыбное. Земельный участок с кадастровым номером 39:19:010105:6, площадью 8554 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов - строительство многоквартирных жилых домов, местоположение земельного участка: Калининградская область, г. Пионерский, ориентир пос. Рыбное, находится в аренде у ООО Специализированный застройщик «МакроСтрой» (прежнее наименование ООО «МакроСтрой») в соответствии договором аренды земельного участка от 22.08.2019 года №07/2019, заключенным между Застройщиком и администрацией Пионерского городского округа (публичным собственником земельного участка). О государственной регистрации договора аренды земельного участка от 22.08.2019 года №07/2019 в Единый государственный реестр недвижимости 04.09.2019 года внесена регистрационная запись 39:19:010105:6-39/025/2019-1.Срок аренды: до 21.08.2022 года.

1.3. Проектная декларация Застройщика на строительство Жилого дома размещена на официальном сайте Застройщика makrostroy39.ru и на портале Единой информационной системы жилищного строительства. Проектной декларации на строительство жилого дома на портале Единой информационной системы жилищного строительства присвоен номер 39-000949. Министерством регионального контроля (надзора) Калининградской области выдано заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации № 187 от 14 апреля 2020 года. Изменения в проектную декларацию (текущая редакция проектной декларации) размещаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке на портале Единой информационной системы жилищного строительства.

1.4. Объектом долевого строительства является:

\_\_\_\_\_ **комнатная квартирасо строительным номером \_\_ (\_\_\_\_\_) проектной площадью (общей приведенной) \_\_ (\_\_\_\_\_) целых, \_\_\_\_\_ десятых) кв. метров, расположенная на \_\_ этаже в \_\_ секции (подъезде) строящегося Жилого дома.**

Указанная в настоящем пункте проектная площадь включает в себя в том числе приведенную площадь холодных помещений (балконов и (или) лоджий),

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным (строительным) номером, присвоенным ему на период строительства Жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Жилого дома, после присвоения в установленном действующим законодательством адреса Жилому дому и расположенным в нем помещениям, проведения кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер (адрес).

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2. Приложения №№1, 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительством Жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе, приведенную площадь холодных помещений, будет уточнена по результатам обмеров (кадастровых работ) в отношении жилых и нежилых помещений Жилого дома кадастровым инженером.

## **2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена договора) определен сторонами в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** из расчета \_\_\_000рублей за 1 (один) квадратный метр проектной площади (общей приведенной площади). При расчете цены настоящего договора учтена проектная общая приведенная площадь, т.е. проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя проектную общую площадь и приведенную площадь холодных помещений. Под площадью объекта по тексту договора сторонами понимается общая приведенная площадь.

2.2. Участник долевого строительства вносит определенную в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора денежную сумму на счет эскроу, открытый для расчетов по настоящему договору в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в уполномоченном банке, являющимся эскроу-агентом - ПАО Сбербанк(фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное фирменное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты Банка (Escrow\_Sberbank@sberbank.ru) и телефон Банка (8-800-707-00-70 доб. 60992851), далее по тексту договора - счет эскроу.

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

2.2.2. Денежные средства в оплату стоимости долевого участия в строительстве, определенной п.2.1. настоящего договора, вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу (депонироваться на счете эскроу) в следующем порядке:

2.2.2.1. Взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник долевого строительства вносит в течение \_\_\_ дней после государственной регистрации настоящего договора.

2.2.2.2. Взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник долевого строительства вносит в течение \_\_\_ дней после государственной регистрации настоящего договора.

2.2.2.3. ... (Примечание: п.2.2.2., 2.2.3. и далее – в случае, если оплата цены договора осуществляется несколькими платежами).

2.3. Цена настоящего договора может быть изменена только на основании п. 2.4 настоящего договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон настоящего договора.

2.4. Цена настоящего договора подлежит изменению в следующих случаях:

2.4.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений Жилого дома, выполненных после окончания строительства Жилого дома, будет больше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, цена настоящего договора подлежит увеличению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1. настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. Доплата до полного размера цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) дней с

момента направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об увеличении цены настоящего договора и необходимости произвести соответствующую доплату.

2.4.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений Жилого дома, выполненных после окончания строительства Жилого дома, будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, цена настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1 настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком уведомления от Участника долевого строительства о возврате денежных средств.

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

2.4.3. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных кадастровых работ в отношении жилых и нежилых помещений Жилого дома, выполненных после окончания строительства Жилого дома, будет различаться с проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, менее чем на 1 (один) квадратный метр, цена Договора остается неизменной, расхождение общей приведенной площади менее чем на 1 (один) квадратный метр стороны признают допустимой погрешностью.

2.5. Моментом оплаты цены настоящего договора (либо моментом оплаты соответствующего платежа) признается Сторонами день поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме (либо в размере соответствующего платежа).

2.6. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до подписания Сторонами передаточного акта.

2.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.8. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.

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

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

### **3. Права и Обязательства сторон. Срок передачи Объекта долевого строительства.**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. На условиях настоящего Договора своими силами и (или) силами привлеченных организаций построить Жилой дом, получить все необходимые разрешения для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома и передать его в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности «Участников долевого строительства» на объекты долевого строительства.

3.1.3. Провести уточнение замеров площадей «Объекта долевого строительства» с привлечением кадастрового инженера.

3.1.4. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче, направив Участнику долевого строительства письменное уведомление по адресу, указанному в настоящем Договоре (либо уточненному адресу), в срок не менее чем за 30 (тридцать) дней до истечения установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства.

3.1.6. Завершить строительство Жилого дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства **до 30 июня 2022 года**. Передать Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи (передаточному акту) Объект долевого строительства в порядке и сроки установленные настоящим договором.

3.1.7. В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.8. Не позднее 30 октября 2022 года, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Жилого дома и передаче в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту. Переданный по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 1 к настоящему договору. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

3.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном в Приложении № 1, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.10. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.1.11. В течение гарантийного срока, установленного настоящим Договором, устранить выявленные недостатки Объекта долевого строительства, выполнив такие работы в разумные сроки и за собственный счет.

### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства, исчисленной на основании данных технической инвентаризации жилых и нежилых помещений Жилого дома, выполненной после окончания строительства Жилого дома, произвести Застройщику доплату в порядке и на условиях, определенных в п. 2.4.1 настоящего договора.

3.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение десяти рабочих дней со дня получения уведомления (сообщения) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо предоставить в указанный срок мотивированный отказ от подписания передаточного акта.

3.2.3. В срок не более одного месяца со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.

3.2.4. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства у Застройщика.

3.2.5. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию,

остеклению лоджий и балконов, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Жилом доме.

3.2.6. Письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.

3.2.7. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.8. Принять на себя расходы, за исключением оплаты госпошлин, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, а также иных расходов, вытекающих из обязательств, предусмотренных настоящим пунктом договора. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним распределяются между Сторонами в соответствии с положениями действующего законодательства.

3.2.9. Возместить расходы Застройщика по вывозу строительного мусора, образующегося в период ремонта Объекта долевого строительства Участником долевого строительства – до выбора в установленном законодательством Российской Федерации порядке управляющей компании, а также расходы Застройщика, связанные с кадастровым учетом Объекта долевого строительства. Оплата расходов по вывозу мусора, а также расходов, связанных с кадастровым учетом Объекта долевого строительства, производится единовременным платежом при подписании передаточного акта.

3.2.10. Не использовать коммунальные ресурсы в Объекте долевого строительства до заключения в установленном законодательством Российской Федерации договоров поставки коммунальных ресурсов с соответствующими энергоснабжающими организациями.

3.3. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим договором, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика. В этом случае переход рисков утраты или повреждения Объекта долевого строительства и другие условия такой передачи определяются соглашением сторон.

3.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

### **3.6. Застройщик вправе:**

3.6.1. Оказать Участнику долевого строительства по его заявлению услуги по организации подачи необходимых документов для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также оформлению договора (соглашения) об уступке прав требований по настоящему Договору.

3.6.2. Внести Изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Жилого дома с соблюдением порядка, предусмотренного действующим законодательством.

3.6.3. В одностороннем порядке расторгнуть Договор в случае:

- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, если в соответствии с договором, уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

- просрочки внесения платежа более чем три месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа.

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.6.4. Завершить строительство Жилого дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства досрочно, ранее установленного настоящим договором срока.

3.6.5. Передать Участнику долевого строительства объект долевого досрочно, до наступления срока передачи объекта долевого участия, предусмотренного договором.

### **3.7. Участник долевого строительства вправе:**

3.7.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- если Жилой дом построен с существенными нарушениями требований к качеству;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.7.2. Обратиться к Застройщику по вопросу оказания услуг по организации подачи необходимых документов для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также по оформлению договора (соглашения) об уступке прав требований по настоящему Договору. Стоимость услуг по оформлению договора (соглашения) об уступке прав требований по настоящему Договору составляет 1% от цены Договора, но не менее 25 000 рублей.

#### **4. Гарантийный срок.**

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет при условии соблюдения правил эксплуатации Жилого дома Участниками долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (в том числе промежуточному).

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года при условии соблюдения правил эксплуатации технологического и инженерного оборудования Участниками долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (в том числе промежуточному).

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. Уступка прав требований, перевод долга по договору и передача в залог прав требования по настоящему договору.**

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора уступить свое право требования к Застройщику по настоящему договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства путем заключения договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

**5.5. Уступка прав требований Участником долевого строительства, равно как уступка прав требований Участником долевого строительства с переводом долга новому участнику долевого строительства возможны только с письменного согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.**

**5.5.1. Передача Участником долевого строительства в залог прав требования по настоящему договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему договору не предусмотрена настоящим договором, возможна только с письменного согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ**

5.6. Уступка прав требований Участником долевого строительства, равно как уступка прав требований Участником долевого строительства с переводом долга новому участнику долевого строительства, равно как передача Участником долевого строительства в залог прав требования по настоящему договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему договору не предусмотрена настоящим договором, совершенные без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия

Застройщика, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга нового участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

## **6. Форс-мажор**

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие наступления форс-мажорных обстоятельств.

6.2. К форс-мажорным обстоятельствам Стороны настоящего Договора относят обстоятельства непреодолимой силы, которые не зависят от действий сторон и не могут быть предусмотрены или предотвращены сторонами, в том числе: стихийные явления такие как землетрясения, экстремальные для данной местности погодные условия, а также аварии, пожары, военные действия, массовые беспорядки, вступление в силу обязательных для исполнения на всей территории РФ или на территории Калининградской области нормативных Актов и распоряжений государственных и местных органов власти.

6.3. Срок выполнения обязательств «Застройщиком» по настоящему Договору продлевается на срок действия этих обстоятельств или преодоления их последствий.

6.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев. Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **7. Передача объекта долевого строительства**

7.1. Передача «Объекта долевого строительства» «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписанному Сторонами передаточному акту.

7.2. До полной оплаты «Участником долевого строительства» цены договора обязательства «Застройщика» по передаче «Объекта долевого строительства» не наступают. В случае, если уплата цены договора полностью или частично произведена «Участником долевого строительства» в период после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором находится «Объект долевого строительства», то подписание сторонами акта приема-передачи осуществляется в течение двадцати рабочих дней с момента внесения «Участником долевого строительства» последнего платежа по настоящему договору, но при этом не ранее установленного п.3.1.8. срока передачи «Объекта долевого строительства». В случае, если уплата цены договора полностью или частично произведена «Участником долевого строительства» после наступления установленного п.3.1.8. срока передачи «Объекта долевого строительства», то подписание сторонами акта приема-передачи осуществляется в течение двадцати рабочих дней с момента внесения «Участником долевого строительства» последнего платежа по настоящему договору.

7.3. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент передачи Объекта долевого строительства, в Объекте долевого строительства может отсутствовать поставка коммунальных ресурсов. Поставка коммунальных ресурсов осуществляется на основании договоров энергоснабжения, заключаемых между энергоснабжающими организациями и управляющей компанией (и (или), Товариществом собственников жилья, Участником долевого строительства, и т.д.) в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации. В обязательства Застройщика по договору входит подключение Жилого дома к сетям инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями, на подключение Жилого дома к сетям инженерного обеспечения. Обеспечение поставки коммунальных ресурсов не входит в обязанности Застройщика по Договору. Стороны согласовали, что отсутствие на момент приемки Объекта долевого строительства каких-либо коммунальных ресурсов не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства. Поставка коммунального ресурса в Объекте долевого строительства может быть ограничена до заключения Участником долевого строительства договора поставки соответствующего коммунального ресурса (договора энергоснабжения).

7.4. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 3.2.2 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 3.2.2 настоящего договора, вправе составить односторонний передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в

одностороннем порядке, с приложением оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Жилом доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

#### **8. Обеспечение исполнения обязательств по обязательствам, предусмотренным договором**

8.1. Исполнение обязательств застройщика перед Участником долевого строительства по Договору в связи с размещением Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены Договора на счета эскроу, в соответствии с положениями Федеральным законом «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 обеспечивается.

8.2. Право аренды застройщика земельного участка с кадастровым номером 39:19:010105:6, площадью 8554 м., категория земель: земли населенных пунктов - категория земель: земли населенных пунктов - строительство многоквартирных жилых домов, местоположение земельного участка: местоположение земельного участка: Калининградская область, г. Пионерский, ориентир пос. Рыбное, на котором осуществляется строительство Жилого дома, передано в залог (ипотеку) в пользу ПАО Сбербанк в соответствии с Договором ипотеки № 55/8626/0003/3/1/01/20/И01 от 06.05.2020г., зарегистрированным Управлением службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 14.05.2020г. в обеспечение выполнения Застройщиком обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 55/8626/0003/3/1/01/20 от 06.05.2020г., заключенным между Застройщиком и ПАО Сбербанк, для строительства Жилого дома. Запись о государственной регистрации договора ипотеки № 39:19:010105:6-39/025/2020-3 от 14.05.2020 года.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством.

#### **9. Прочие положения.**

9.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, отношения сторон регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями, и иным действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.3. настоящего договора, на срок более 30 дней, равно как за нарушение обязательств, предусмотренных п.3.2.10, 5.5. настоящего Договора, п.3. Приложения №1 к Договору, Участник долевого строительства возмещает Застройщику штраф в размере 50000,00 рублей.

9.3. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 3.2.4, 3.2.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства несет материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.

9.4. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Настоящий договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства или Застройщиком уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

9.5. За исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации, расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, полученные по Договору, в срок, не превышающий 60 (шестьдесят) рабочих дней.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Жилого дома, разрешительной документацией, а также информацией о проекте строительства Жилого дома, в том числе об изменениях в проектную документацию на строительство Жилого дома. Участник долевого строительства, после подписания настоящего договора, не вправе ссылаться на то, что не был ознакомлен или был ознакомлен не в полном объеме с указанной в настоящем пункте информацией и документацией.



9.7. Стороны согласовали, что, если, Участником долевого строительства в реквизитах указан адрес электронной почты Участника долевого строительства, Застройщик вправе, также, направлять Участнику долевого строительства предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения), а также любую иную необходимую документацию, в виде отсканированных образов документов в формате PDF. Указание Участником долевого строительства в реквизитах адреса электронной почты Участника долевого строительства, является подтверждением согласия Участника долевого строительства на отправку уведомлений (извещений) и иной необходимой документации в соответствии с настоящим пунктом Договора. Стороны согласовали, что, если, Участником долевого строительства в реквизитах указан номер телефона Участника долевого строительства, Застройщик вправе, также, направлять Участнику долевого строительства предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения), иную необходимую документацию и информацию посредством СМС-сообщения (сообщения в доступные программы-мессенджеры) с номера телефона 8 (900) 566-22-99 на номер телефона, указанный Участником долевого строительства в реквизитах сторон в настоящем договоре. Застройщик, при возникновении спорных ситуаций, вправе ссылаться на состоявшуюся переписку в соответствии с настоящим пунктом Договора как на надлежащее уведомление (извещение) Участника долевого строительства. Достаточным доказательством отправки Застройщиком и получения Участником долевого строительства уведомлений (извещений) и иной необходимой документации в соответствии с настоящим пунктом Договора, стороны признают распечатку (скриншот) из журнала отправленных электронных писем либо распечатку (скриншот) отправленных сообщений. Участник долевого строительства обязан обеспечить получение уведомлений (извещений) и иной необходимой документации на указанные им в реквизитах сторон адреса электронной почты и номера телефона и не вправе ссылаться на неполучение им таких уведомлений (извещений) и иной необходимой документации при наличии указанных выше доказательств направления ему Застройщиком уведомлений (извещений) и иной необходимой документации.

9.8. Застройщик имеет право в ходе строительства Жилого дома вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Жилой дом и земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, жилых и нежилых помещений, объема общего имущества Жилого дома и связанные с этим изменения площадей по Жилому дому и площади застройки, изменения в назначении нежилых помещений Жилого дома, элементов благоустройства и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.

9.9. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на сбор, хранение, обработку и использование персональных данных Участника долевого строительства в целях исполнения настоящего договора до окончания гарантийного срока на Объект долевого строительства. Порядок отзыва согласия на сбор, хранение, обработку и использование персональных данных Участнику долевого строительства известен.

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

9.11. Настоящий договор содержит сведения обо всех договоренностях сторон, после его подписания Участник долевого строительства не вправе ссылаться на устные или факсимильные договоренности. Участник долевого строительства подтверждает, что в полном объеме осознает, что любое изменение условий настоящего договора действительно, если составлено в письменном виде, подписано сторонами и считается заключенным не иначе как после государственной регистрации в установленном порядке.

9.12. Настоящий договор составлен в **четырёх** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

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

9.14. Любые изменения и дополнения настоящего договора подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считаются заключенными с момента такой регистрации.

9.15. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства или по инициативе Застройщика в связи с неисполнением Участника долевого строительства обязательств по настоящему договору, Участник долевого строительства обязуется в день подписания соглашения о расторжении договора (при расторжении по соглашению сторон), или в срок, не превышающий 3-х рабочих дней с даты одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора или вступления в законную силу решения суда о расторжении настоящего договора, возместить Застройщику убытки, понесенные в связи с заключением и государственной регистрацией настоящего договора в сумме, уплаченной Застройщиком государственной пошлины. Указанные в настоящем пункте убытки возмещаются сверх установленной Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», неустойки.

#### **10. Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МакроСтрой»**, зарегистрировано 15.10.2001 года Администрацией Центрального района города Калининграда, ОГРН 1023900588084, ИНН 3904044800, КПП 391001001, юридический адрес: 238590, Россия, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Шаманова, дом 4, пом. 1/2 из 3А, фактический адрес: 236023, г. Калининград, пр-т Советский. д. 218, офис 2, телефоны: 57-18-18, 57-18-17, адрес электронной почты: makrostroy@bk.ru.

**От Общества с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик**

**«МакроСтрой»**

**генеральный директор \_\_\_\_\_ /А.А. Малышев/**

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Многоквартирные дома № 2, № 3 - Этап строительства. Дом № 2 по адресу:  
Калининградская область, г. Пионерский, пос. Рыбное  
Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

1. Жилой дом запроектирован из четырех секций (подъездов), с холодным чердаком и скатной крышей. Жилой дом: этажность - 5, подвал, общая площадь - 3676,4 кв.м., класс энергетической эффективности - А+, вид строительства - новое, функциональное назначение (основное): объект непроизводственного назначения - многоквартирный дом, фоновая сейсмическая активность в баллах MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности (ОСР-2015, карта А) для района строительства устанавливается в соответствии с изменением №1 от 01 декабря 2015г. к СП. 14.133330.2014 «СНиП II-7-81 Строительство в сейсмических районах» и составляет при 10% вероятности превышения - 6 баллов, (опасная зона в соответствии со СНиП 22.01-95).

Наружные стены –из керамического камня, фасадные решения - в соответствии с согласованным паспортом фасадов объекта.

Перекрытия – сборные железобетонные плиты.

2. Внутренняя отделка квартиры:

- окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты, отливы, без подоконников; без отделки откосов;

- стены – оштукатуренные; внутренние перегородки, за исключением сан. узла - газосиликатный блок без штукатурки; полы – бетонная стяжка; потолки –плиты перекрытия; входная дверь;

- разводка электропроводки, без установки розеток и выключателей; разводка трубопроводов отопительной системы, в том числе установка радиаторовотопления; разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов; установка двухконтурного котла, газового счетчика; установка счетчиков воды, эл. энергии.

3. В объем обязательств Застройщика по Договору не входит приобретение и подключение газовой плиты (поверхности). В случае необходимости, обусловленной текущими требованиями эксплуатирующей организации, Участник долевого строительства обязуется в течение пяти рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности системы газоснабжения Жилого дома к предъявлению рабочей комиссии, приобрести газовую плиту (газовую поверхность) и обеспечить ее доставку на Жилой дом и передачу Застройщику. Передаваемая газовая плита/газовая поверхность на момент передачи должна быть сертифицирована для применения на территории Российской Федерации и соответствовать применяемому к данному оборудованию, на момент передачи, требованиям («Газ-контроль» и т.д.). Одновременно с газовой плитой (газовой поверхностью) Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал или, на свое усмотрение, копию паспорта на передаваемую газовую плиту (газовую поверхность). Уведомление может быть направлено в порядке, предусмотренном п.9.7. Договора.

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МакроСтрой»**, зарегистрировано 15.10.2001 года Администрацией Центрального района города Калининграда, ОГРН 1023900588084, ИНН 3904044800, КПП 391001001, юридический адрес: 238590, Россия, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Шаманова, дом 4, пом. I/2 из 3А, фактический адрес: 236023, г. Калининград, пр-т Советский. д. 218, офис 2, телефоны: 57-18-18, 57-18-17, адрес электронной почты: makrostroy@bk.ru.

**От Общества с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик**

**«МакроСтрой»**

**генеральный директор \_\_\_\_\_ /А.А. Малышев/**

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**«Многоквартирные дома № 2, № 3 - II этап строительства. Дом № 2 по адресу:  
Калининградская область, г. Пионерский, пос. Рыбное  
этаж \_\_секция\_\_**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МакроСтрой»**, зарегистрировано 15.10.2001 года Администрацией Центрального района города Калининграда, ОГРН 1023900588084, ИНН 3904044800, КПП 391001001, юридический адрес: 238590, Россия, Калининградская область, г. Пионерский, ул. Шаманова, дом 4, пом. 1/2 из 3А, фактический адрес: 236023, г. Калининград, пр-т Советский. д. 218, офис 2, телефоны: 57-18-18, 57-18-17, адрес электронной почты: makrostroy@bk.ru.

**От Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«МакроСтрой»  
генеральный директор \_\_\_\_\_ /А.А. Малышев/**

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_**  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_