

ДОГОВОР № Б1

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:
РФ, Калининградская область, г. Зеленоградск, п. Малиновка

«16» декабря 2020 г.

г. Зеленоградск

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бриз», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Яковлева Андрея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом – Многоквартирный жилой дом № 1 по ГП по адресу: Калининградская область, г.Зеленоградск, п.Малиновка, на земельном участке с кадастровым номером 39:05:010605:996, категория земель - земли населенных пунктов - для среднеэтажной жилой застройки, площадью 15000 (пятнадцать тысяч) кв.м. Данный дом является многоквартирным четырёхэтажным (включая один подземный) четырёхсекционным 57-квартирным жилым домом. Вид - новое строительство, назначение - жилой дом. Дом имеет этажность в 4 этажа (включая один подземный), материал наружных стен – керамический камень, перекрытия – сборномонолитные железобетонные. Класс энергосбережения - «нормальный» (С), сейсмостойкость не определена, земельный участок находится в зоне расчетной сейсмической интенсивности 7 баллов шкалы MSK-64. Земельный участок принадлежит Застройщику на правах аренды на основании Договора аренды № 252 – КЗО/2019 от «08» ноября 2019 года земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:996.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), входящее в состав многоквартирного дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Долевой взнос – денежные средства, вкладываемые Участником долевого строительства в строительство многоквартирного дома.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Закон РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

2.1.3. Разрешение на строительство: № 39-RU39320000-107-2020 от 13 мая 2020 года, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области;

2.1.4. Договора аренды № 252 – КЗО/2019 от «08» ноября 2019 года земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:996.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет для ознакомления Участнику долевого строительства следующие документы:

- Учредительные документы Застройщика.
- Лист записи ЕГРЮЛ, подтверждающий государственную регистрацию Застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.
- Разрешение на строительство: № 39-RU39320000-107-2020 от 13 мая 2020 года, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

- Оригинал опубликованной проектной декларации и размещенной Застройщиком на официальном сайте НАШ.ДОМ.РФ в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет 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".
- Договора аренды № 252 – КЗО/2019 от «08» ноября 2019 года земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:996.
- Согласованную надлежащим образом проектную документацию.

2.3. При заключении настоящего договора стороны согласовывают и подписывают копию поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства (**Приложение № 1**) и основные характеристики объекта строительства (**Приложение № 2**).

2.4. Вышеуказанные приложения являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и могут быть изменены только по дополнительному письменному соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.5. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.6. Застройщик подтверждает, что им представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Калининградской области.

2.7. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Участник долевого строительства принимает на себя обязательство осуществлять оплату своего долевого взноса в строительство многоквартирного дома в размере, предусмотренном пунктом 3.3 настоящего Договора.

3.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом на выделенном ему земельном участке и после ввода его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

3.3. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома составляет _____) рублей **00 копеек**. В эту стоимость входит выполнение строительно-монтажных работ.

3.4. Размер долевого взноса Участника долевого строительства, указанный в пункте 3.3. настоящего договора соответствует имущественным правам (доле) в законченном строительством многоквартирном доме в размере **однокомнатной квартиры общей проектной площадью 38,74 (тридцать восемь целых семьдесят четыре сотых) квадратных метров, под строительным номером 3-12, расположенной на 3 (третьем) этаже секции номер 3 (три), с учётом холодных помещений общая проектная площадь квартиры составляет 40,13 (сорок целых тринадцать сотых) квадратных метров, холодные помещения с понижающим коэффициентом.**

3.5. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома подлежит изменению по условиям, предусмотренным п.4.4. настоящего Договора, а также по согласованию сторон в случае и в порядке, определенном отдельным соглашением. При недостатке денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, все расходы по завершению строительства и вводу многоквартирного дома в эксплуатацию несёт Застройщик.

3.6. Застройщик обязуется произвести ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок до 13 мая 2022 года.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, срок передачи объектов долевого строительства является единым для всех участников долевого строительства.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

3.7. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается Застройщиком в проектной декларации, публикуемой в порядке, установленном действующим законодательством, и включает в себя: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации (кладовая уборочного инвентаря, электрощитовые, насосная и водомерный узел), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также вне пределов дома, но в пределах земельного участка (кабельные линии электроснабжения и прочее), земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, относящиеся к МОП, расположенные на указанном земельном участке. Границы, кадастровый номер и площадь земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные вспомогательные объекты, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и могут быть изменены Застройщиком до ввода дома в эксплуатацию без согласования с участниками строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. . Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Оплата долевого взноса производится на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

4.2. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. **4.2.1., 4.3** настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

4.2.1. Расчет по оплате стоимости квартиры производится на следующих условиях:

- первый взнос в размере ____ Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств;

В соответствии со статьей 77 Закона об ипотеке Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на него будет находиться в залоге у Банка как жилое помещение, построенное за счет кредитных средств.

Платеж выплачивается Участником долевого строительства посредством безотзывного покрытого аккредитива, который открывается банком – эмитентом АО «Россельхозбанк» на следующих условиях:

- Платательщик:
- Банк-эмитент и исполняющий банк: Калининградский региональный филиал АО «Россельхозбанк»;
- Сумма аккредитива:
- Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия;
- Исполнение аккредитива осуществляется путем перечисления денежных средств на счет-эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном Банке;
- Получатель средств: ;
- Эскроу-счет получателя средств: № _____, Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ». (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10, ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077, адрес эл. почты: escrow@domrf.ru;
- Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик;
- Расходы и комиссии банка Получателя средств, если таковые возникнут, оплачивает Получатель средств.

Платеж по аккредитиву производится путем его безналичного перечисления со счета Участника долевого строительства, открытого в Банке, на счет эскроу Участника долевого строительства в течение 3 (трёх) рабочих дней после государственной регистрации настоящего

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Договора в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оплаты Цены договора Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств и предоставления в Банк Получателем средств следующих документов:

- оригинал или нотариально заверенная копия настоящего Договора с отметками о государственной регистрации (на договоре должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию Договора и ипотеки, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись(и) государственного регистратора, оттиск(и) печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии).

4.3. Оплата указанного в п. 3.3. настоящего Договора долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства (далее также - депонент) путем единовременного внесения денежных средств (далее - депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый у **Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»**. (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10, ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077, адрес эл. почты: escrow@domrf.ru,

тел. 8 800 775 86 86 (далее по тексту – «Эскроу-агент», «Банк»), с которым у Застройщика (далее также - бенефициар) заключено Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи, для их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между депонентом, эскроу – агентом и бенефициаром (далее – договор счета эскроу), с учетом следующего:

Депонент:

Депонируемая сумма:

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2022 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. -**Б1** участия в долевом строительстве от « » **декабря 2020** г. за жилое помещение условный ном. **3-12**, НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты долевого взноса на счет эскроу, Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате долевого взноса считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

4.4. В случае изменения площади Объекта долевого строительства по результатам окончательного обмера с целью постановки на кадастровый учет, изменяется и его стоимость, указанная в п. 3.3. Договора. Стороны обязуются произвести взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

В случае, если по результатам обмеров помещений доля Участника долевого строительства изменяется (уменьшается/увеличивается), Застройщик обязуется возратить Участнику долевого

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

строительства излишне уплаченные денежные средства, а Участник долевого строительства произвести доплату долевого взноса Застройщику. Перерасчет стоимости договора производится в случае увеличения либо уменьшения площади объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м. В случае увеличения доли Участника долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, стоимость дополнительно оплачиваемых квадратных метров определяется исходя из цены в _____ за 1 (один) квадратный метр, доплата производится Участником долевого строительства за всю площадь превышения (0,5 кв.м. плюс превышение). Перерасчет и возврат/доплата денежных средств производятся до подписания акта приема-передачи, с указанием в акте сведений о произведенном перерасчете.

4.5. Суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Кредитор, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Кредитором по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Кредитора.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

5. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство многоквартирного дома.

5.2. Предоставить Участнику долевого строительства по его требованию оригиналы и копии всей нормативно-строительной и разрешительной документации, необходимой для строительства многоквартирного дома, информировать его о ходе выполнения работ и целевом расходовании денежных средств Участника долевого строительства.

5.3. Обеспечить организацию строительства многоквартирного дома, а также работ по благоустройству территории, выделенной под строительство, включая все работы, предусмотренные проектной документацией и иными документами по строительству, необходимыми для сооружения многоквартирного дома и для сдачи его в эксплуатацию в установленном порядке.

5.4. Выполнить работы по инженерному обеспечению, наружному утеплению, благоустройству и озеленению в соответствии с проектной документацией. Стоимость указанных работ включена в долевой взнос.

5.5. Обеспечить соответствие качества выполняемых строительных работ действующим строительным нормам и правилам, и за свой счет устранять выявленные недостатки.

5.6. Получить акт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в пункте 3.6. настоящего договора.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

5.7. В случае если многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию ранее намеченного срока, указанного в пункте 3.6. настоящего договора, то допускается досрочная передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.8. Передача объекта долевого строительства осуществляется в течение шести месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, указанной в п. 3.6 Договора.

5.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.6.7. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признаются перешедшими к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства соответствующего уведомления либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Участник долевого строительства обязан оплатить долевой взнос в размере, порядке и сроки, предусмотренные п. 3.3. и разделом 4 настоящего Договора.

6.2. Участник долевого строительства вправе контролировать целевое использование уплаченных им долевых взносов, а также ход выполнения строительных работ.

6.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с законодательством РФ с согласия Застройщика.

6.4. Участник долевого строительства оставляет за собой право проверить достоверность предоставленной Застройщиком информации.

6.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение конфигурации и площади земельного участка в соответствии с п. 13.2. настоящего договора.

6.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на строительство на территории многоквартирного дома вспомогательных объектов недвижимости, не относящихся к МОП (зданий и сооружений хозяйственно-бытового назначения, сооружений для хранения автотранспорта, пр).

6.7. Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Застройщиком требований по качеству строительства.

6.8. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

6.9. С момента подписания актов приема-передачи Участник долевого строительства принимает на себя обязательство по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей.

6.10. Участник долевого строительства обязуется за свой счет произвести государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания актов приема-передачи.

6.11. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на объект долевого строительства не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование объекта долевого строительства, остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, газового оборудования, схемы электроразводки, без предварительного письменного согласования с Застройщиком. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения объекта

долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации, в том числе путем удержания из суммы поступившей в оплату цены Договора.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на многоквартирный дом, регламентам и иным обязательным требованиям в области строительства, а также условиям, оговоренным сторонами в настоящем Договоре.

Объект долевого строительства (квартира) передается Участнику долевого строительства со следующими параметрами:

- в квартире установлены стеклопакеты;
 - установлена входная металлическая дверь;
 - смонтирована система отопления с двухконтурным газовым котлом;
 - разведена система электроснабжения с установкой розеток и выключателей;
 - установлены приборы учета электроэнергии, воды и газа;
 - подведены водопровод и канализация;
 - стены оштукатурены;
 - на полу выполнена цементно-песчаная стяжка;
- на потолках заделаны швы.

7.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав результата участия в долевом строительстве. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: оплаты Участником долевого строительства долевого взноса в полном объеме и передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (по тексту настоящего Договора - Федеральный закон), и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере, установленном п. 6 ст. 5 Федерального закона.

8.5. При систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а именно, при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или при просрочке внесения единовременного платежа более чем на два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, и договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае нарушения Застройщиком условий п.5.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика пени в размере, установленном п. 2 ст. 6 Федерального закона.

8.7. При расторжении настоящего Договора денежные средства со счета эскроу, внесенные Участником долевого строительства в счет уплаты цены настоящего Договора, подлежат возврату Эскроу – агентом на банковский счет депонента, реквизиты которого указаны в Договоре счета эскроу, в порядке и сроки, установленные Федеральным законом и договором счета эскроу.

8.8. При прекращении Договора по основаниям, указанном в пункте 8.5., Участник долевого строительства отказывается от права требования на Объект долевого строительства.

8.9. Настоящий Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены Договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только при согласии Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Уступка прав требований и перевод долга по Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

9.4. В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами с протокольной формой отражения результатов консультаций, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором или при нарушении Застройщиком сроков ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, а также иных обязательств, принятых на себя Сторонами по настоящему Договору, они несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

11.2. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной стороной в установленном действующим законодательством порядке в полном объеме.

11.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора на указанный Объект не заключено никаких других договоров с третьими лицами, под арестом, запрещением он не находится.

12. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. «Форс-мажор» означает:

- 1) любой указ, постановление любого федерального, государственного или муниципального органа, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего Договора;
- 2) забастовки, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход выполнения обязательств по договору;
- 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

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

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, в части замены применяемого инженерного оборудования и материалов, частичной перепланировки в пределах габаритов здания (либо с незначительным изменением габаритов), замены материалов ограждающих конструкций и отделки, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость здания, а также корректировки проектной документации, в части изменения этажности здания, изменения параметров строительного Объекта либо вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций, без получения на данные изменения Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

13.2. Участник долевого строительства не возражает против возможных изменений, вносимых Застройщиком в границы земельного участка с к/н 39:05:010605:996 (Калининградская область, город Зеленоградск, п.Малиновка), в том числе путем его раздела, объединения с другим земельным участком и т.п., если указанные изменения вносятся с соблюдением требований действующего законодательства и не нарушают прав Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору. Участник долевого строительства дает Застройщику свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на оформление указанного земельного участка в собственность путем его выкупа с заключением договора купли-продажи, направленных на межевание земельного участка (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с перераспределением, разделом земельного участка, объединением), постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на исходный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки на котором непосредственно расположен Объект долевого строительства.

13.3. Участник долевого строительства не возражает против строительства Застройщиком иных объектов (жилых/нежилых) на земельном участке с к/н 39:05:010605:996 (Калининградская область, г. Зеленоградск, п.Малиновка), либо на ином, вновь образованном земельном участке,

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

производном от вышеуказанного земельного участка, если такое строительство не нарушает прав и законных интересов Участника долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

13.4. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в случае продолжения и завершения Застройщиком строительства Объекта долевого строительства с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Закона (счета эскроу), и за счет средств целевого кредита, выданного Застройщику уполномоченным банком, правила статьи 13 Закона в отношении настоящего Договора применяться не будут.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Условия настоящего Договора, а также любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней.

14.3. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего Договора (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных»).

14.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору либо к его приложениям оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

14.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, и один экземпляр – для Управления Росреестра по Калининградской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бриз» 236029 г. Калининград, Калининградская область, ул. Калязинская, д. 6. кв. 62 ИНН 3906366120 / КПП 390601001 ОГРН 1183926007088 р/с 40702810800620000318 АО "Банк ДОМ.РФ", к/с 30101810345250000266 БИК 044525266 ИНН банка 7725038124 КПП банка 770401001

Дольщик:

Приложение № 1 – копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.

Приложение № 2 – основные характеристики объекта строительства.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ **А.В.Яковлев**

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

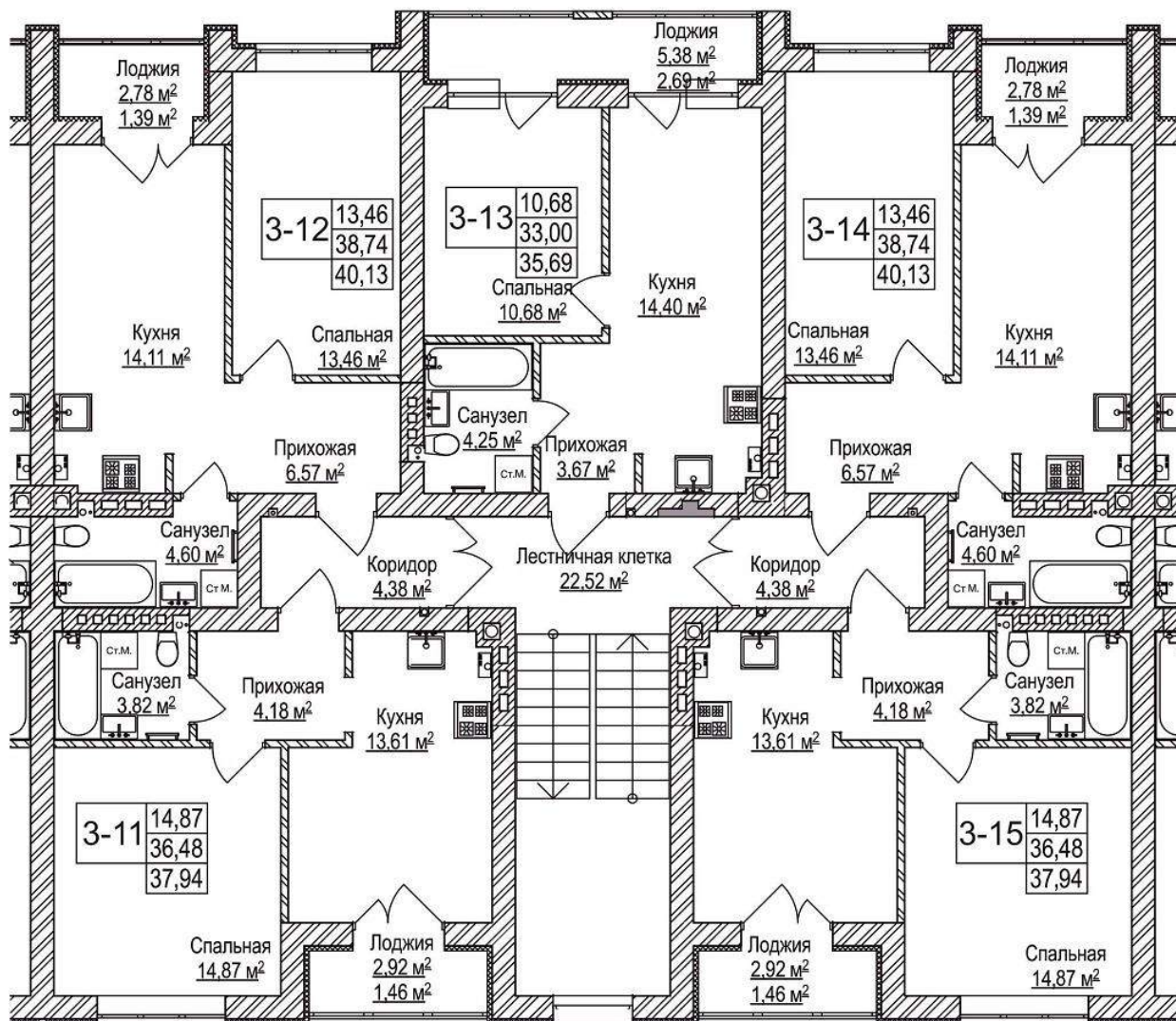
Приложение № 1 к договору № 17/11/2020-3-12-Б1 участия
в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, п. Малиновка от
«16» декабря 2020 года

Копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.

3 этаж

Строительный № 3-12

3 этаж 3 секция



Застройщик _____ А.В.Яковлев

Участник долевого строительства _____

**Приложение № 2 к договору № _____ -Б1 участия
в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, п. Малиновка
от «16» декабря 2020 года**

1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- количество этажей - 4 (в т.ч. подвальный этаж);
- общая площадь здания (многоквартирного дома) – 4226,32 кв. м.;
- назначение: жилое
- Стены наружные – Бескаркасные из мелкоштучных каменных материалов;
- перекрытия – Сборно-монолитные железобетонные;
- Крыша – плоская из рулонных материалов, с организованным внутренним водостоком;
- класс энергоэффективности – С (нормальный)
- класс сейсмостойкости - 7 баллов

2. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта.

Техническое состояние на момент сдачи:

- окна – металлопластиковые стеклопакеты с подоконниками;
- стены – оштукатуренные;
- потолки – сборно-монолитные железобетонные;
- полы – цементная стяжка с шумоизоляцией и утеплением;
- входная дверь – металлическая;
- разводка электропроводки;
- монтаж автономной отопительной системы из труб ППР;
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов;
- ввод телефонного кабеля;
- ввод телевизионной антенны;
- установка индивидуального автоматизированного газового котла и стальных радиаторов;
- установка счетчиков воды, эл. энергии и газа;
- Штукатурка внутренних стен;
- Дверь в помещение: металлическая;
- Двери межкомнатные: нет.

3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение;
- Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства: 3;
- Общая площадь: 38,74 кв.м.;
- Жилая площадь: 13,46 кв.м.;
- Площадь: прихожая – 6,57 кв.м.; санузел – 4,60 кв.м.; кухня – 14,11 кв.м.; лоджия – 1,39 кв.м. с коэф.0,5.

Застройщик _____ **А.В.Яковлев**

Участник долевого строительства _____