

## ДОГОВОР № 6-\_\_-Союз

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в составе комплексной жилой застройки по адресу: Россия, Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, проезд Майский

г. Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»**, именуемое далее «Застройщик», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области 02 июля 2009 года, ОГРН 1093925021552, ИНН 3904607034, КПП 390601001, юридический адрес и фактический адрес: РФ, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93, корпус Б, в лице уполномоченного представителя Самсоновой Ольги Сергеевны, действующей на основании Доверенности от 27.01.2016 г., удостоверенной Роговой Е.Ю., временно исполняющей обязанности нотариуса Калининградского городского нотариального округа Ремесло Ж.Ф., по реестру за № 1-248, с одной стороны, и

**Гражданин(ка)** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. Отделом \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) далее «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

### І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом № 6 по ГП в районе озера Тихое – Калининградский проспект в г. Светлогорске Калининградской области в составе комплексной жилой застройки по адресу: **РФ, Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, проезд Майский**, далее именуемый «Объект», и, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - \_\_\_\_\_ **комнатная** квартира, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь кв. м., общая приведенная площадь жилого помещения: \_\_\_ кв. м., площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение №1 к Договору), месторасположение квартиры: **Секция-\_\_**, этаж \_\_, условный номер (индекс) - \_\_\_\_\_. Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении №1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора используются понятия:

Общая площадь - определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий, террас.

Общая приведенная площадь квартиры – определяется как сумма общей площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Общая приведенная площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, балконов и террас – 0,3, и именуется далее «**площадь квартиры**». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте, возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган»).

1.4. Квартира передается Дольщику с отделкой и оборудованием согласно Приложению №2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство №39-RU39329000-282-2020 от 03.08.2020 г.; - Документы на земельный участок: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Союз» является Застройщиком Объекта на основании Договора № 09/02-2016 Аренды земельного участка от 20.02.2016 года, заключенный с Администрацией муниципального образования «Светлогорский район». Кадастровый номер земельного участка 39:17:010021:777; - проектной декларации №39-001006, размещенной в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление либо иным способом уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Дольщику по акту приема-передачи квартиру в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

2.1.7. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.8. Вправе внести в Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом, они будут отвечать требованиям проектной документации.

### 2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Оплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, открываемый в уполномоченном Банке (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке. В противном случае договор считается незаключенным (п.8.1 Договора).

2.2.8. Лично или через представителя произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить помещение правами третьих лиц. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, при этом Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об уступке права требования в течение одной недели с момента регистрации уступки права требования с приложением следующих документов: оригинального экземпляра Соглашения о переуступке, копии паспортных данных и контактных данных нового дольщика, а также Дольщик обязан вручить уведомление Эскроу-агенту о состоявшейся цессии.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого

производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

2.2.10. К моменту регистрации настоящего Договора представить Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области установленного образца.

2.2.11. Передать в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении договора счета эскроу.

2.2.12. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

2.2.13. Подписанием настоящего Договора Дольщик в соответствии с частью 7 статьи 13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно земельного участка, указанного в п.1.5. Договора, используемого для строительства (создания) Объекта и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Объект и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.5. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку ВТБ (ПАО) в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком ВТБ (ПАО) Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 31 мая 2022 г., после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.3.3. настоящего Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом ключи от квартиры вместе с односторонним Актом приема –передачи квартиры по описи вложения направляются по указанному Дольщиком в Договоре адресу заказным (ценным) письмом (бандеролью) через организацию почтовой связи и считаются принятыми Дольщиком в день их направления, а застройщик считается выполнившим свои обязательства по передаче квартиры и ключей.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, газа, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения. Вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с УК после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта УК, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия

УК и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить УК необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

4.3. Стороны признают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора, подлежащая внесению Дольщиком Застройщику, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

5.2. Дольщик обязан оплатить цену договора в порядке и в сроки, установленные Договором и Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

5.2.1. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Срок условного депонирования: по 30 сентября 2022 г. включительно.

Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства указан в проектной декларации.

Дольщик уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств в размере цены договора (депонируемая сумма), после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (далее - Эскроу-агент):

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения (адрес): 190000, город Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29

Адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru)

Телефон банка: 8 800 100 24 24

**Депонент:** **ФИО**

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей

Обязательства Дольщика перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата от ФИО по Дог. № \_\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_ г. ».

5.2.2. По соглашению Сторон в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик осуществляет резервирование денежных средств за счет собственных денежных средств, с использованием документарного, безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта уполномоченного лица аккредитива как формы безналичных расчетов. Аккредитив открывается в Банке ВТБ (ПАО).

Денежные средства, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (сумма аккредитива) оплачиваются путем перевода указанных денежных средств на Счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Сумма аккредитива \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп.
- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- **Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал «ОПЕРУ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге**
- Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Дольщик.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при представлении исполняющему банку

Скан-копии или оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию.

Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному Банком ВТБ (ПАО) на строительство на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.5. Договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик 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 (п. 6.1).

5.4. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченным органом, ее площадь (площадь всех частей квартиры, в том числе площади балконов и лоджий) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 3 (Три) %, но не менее, чем на 1 (Один) кв. м., как в большую, так и в меньшую сторону, до подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров кадастрового инженера, при этом стоимость 1 кв. м. квартиры не учитывается и доплате (выплате) не подлежит.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления цены договора, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. При этом цена договора на строительство 1 м2 не является стоимостью строительства 1 м2 общей площади Объекта или Квартиры и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

5.5. Цена договора, установленная п. 5.1. настоящего договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета по правилам пункта 5.4. настоящего Договора.

5.6. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между ценой Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта, составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства

Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

5.7. Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п.3.1.) Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и при достижении договоренности обеих сторон по всем условиям расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации. В случае расторжения настоящего Договора на условиях, изложенным в этом пункте, стороны пришли к соглашению что расторжение Договора происходит за вычетом суммы, являющейся компенсацией за услуги, оказанных Застройщиком в период действия настоящего Договора в размере 10% от фактически выплаченных денежных средств, но не менее 5,5% от цены договора. Проценты за пользование денежными средствами Дольщика не начисляются.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок, указанный в п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п.4.5. настоящего Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;
- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору (просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца и/или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев).
- в случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, 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 № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по оплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (при расторжении договора участия в долевом строительстве; при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке), денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику на банковский счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в банке ВТБ (ПАО). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщику об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ. Реквизиты Банковского счета Депонента, на который перечисляются денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком указания Депонента об их переводе при прекращении Договора участия в долевом строительстве, указаны в разделе 9. «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и при оплате Дольщиком государственной пошлины за государственную регистрацию.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, или не оплатит государственную пошлину за регистрацию в указанный срок и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В процессе строительства многоквартирного жилого дома застройщиком планируется внесение изменений в проектную документацию, в части изменения количества квартир, что не будет считаться существенным изменением проектной документации и размера объекта долевого строительства.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде, подписания обеими Сторонами и государственной регистрации. Обязанность по оплате государственной пошлины за изменения и дополнения к Договору возлагается на Дольщика. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.7. Внешние инженерные сети и коммуникации дома, созданные для подключения Объекта, подлежат передаче Застройщиком специализированным эксплуатирующим организациям, в установленном законом порядке, или в общую долевую собственность участников долевого строительства этого Объекта. Настоящим Дольщик даёт согласие на определение в состав общего имущества многоквартирного жилого дома инженерных сетей за границами внешней стены до места подключения многоквартирного дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного многоквартирного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод), а также на выделение из состава общего имущества инженерных сетей за границами внешней стены до места подключения многоквартирного дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного многоквартирного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод) и наделение организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, полномочиями по последующей передаче в собственность ресурсонабжающих организаций или администрацию городского округа для содержания и обслуживания вышеуказанных инженерных сетей в целях выполнения обязанности по содержанию такого имущества

8.8. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты

недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства).

8.9. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с ограничениями (обременениями) земельного участка, на котором ведется строительство.

8.10. Дольщик дает свое согласие на изменение в процессе строительства объекта планировок, количества и назначения нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже или подвале и не входящих в состав общего имущества объекта.

8.11. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.12. Дольщик подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией до подписания Договора.

8.13. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Общества, один экземпляр – для Дольщика и один экземпляр в отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.



**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»  
Юридический и почтовый адрес: 236023, Калининградская область, г. Калининград, ул. М. Борзова, дом 93 Б  
ИНН 3904607034, КПП 390601001, ОГРН 1093925021552  
р/с 40702810968800000129 в Филиале «ОПЕРУ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге  
к/счет 30101810200000000704  
БИК 044030704  
тел. (4012) 915-100  
e-mail адрес: koenig@setlcity.ru

Уполномоченный представитель:

\_\_\_\_\_ Самсонова О.С.

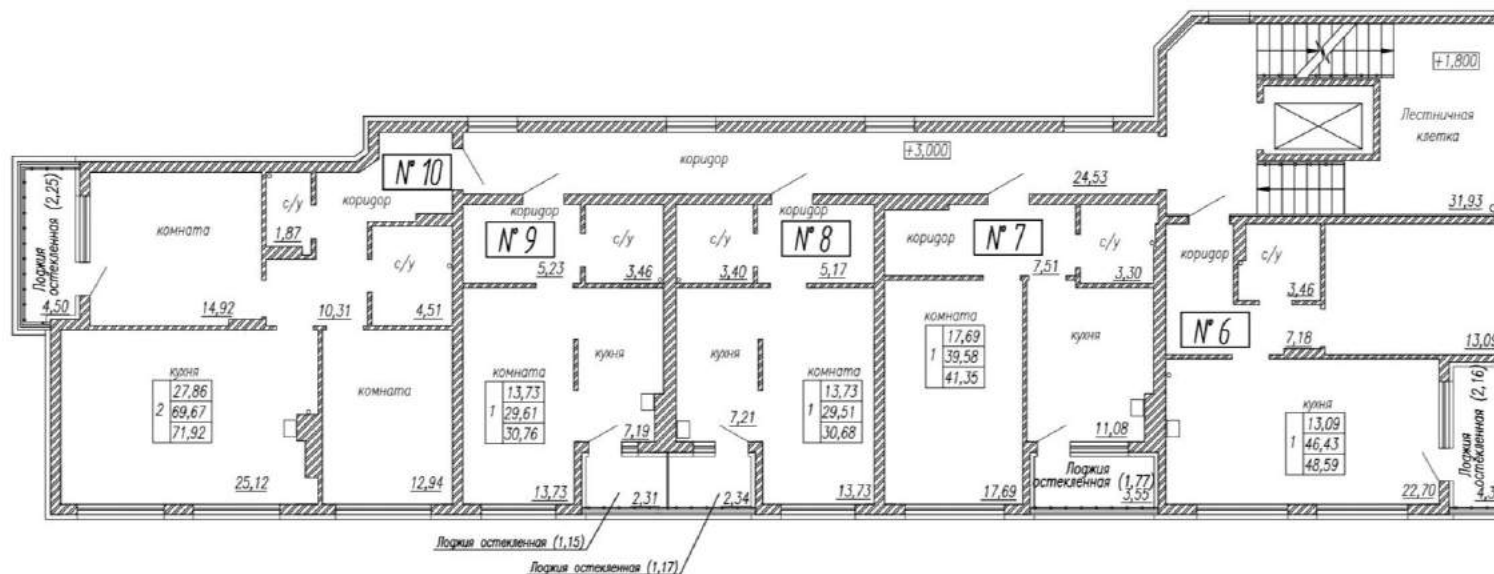
М.П.

Дольщик: Гражданин(ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ г. Отделом \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,  
тел. \_\_\_\_\_, р/с \_\_\_\_\_

Описание местоположения квартиры в Объекте:  
**«Alpen Park 6»**  
Многоквартирный жилой дом в составе комплексной жилой застройки по адресу:  
Россия, Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, проезд Майский  
Секция-1, \_\_ этаж, условный номер \_\_

Жилой комплекс Альпен-парк. Дом № 6

План 2 этажа



План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Указанные характеристики квартиры являются проектными. Окончательные характеристики квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

Подписи сторон:

Застройщик:

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

Дольщик:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### Основные характеристики Объекта

**Вид** – многоквартирный дом

**Назначение** – жилой

**Количество этажей** – 6

**в т.ч. количество подземных этажей** – 1

**Общая площадь\*** - 1 881,76 кв.м.

**Материал наружных стен** – керамический блок t=250 мм и монолитный железобетон t=180 - 250 мм.

Утепление стен пенополистиролом с расщечками из каменной ваты толщиной 100мм.

**Материал поэтажных перекрытий** – монолитный железобетон

**Класс энергоэффективности\*\*** - высокий «В»

**Класс сейсмостойкости** – 6 баллов

\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

\*\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики определяются на основании тепловизионного обследования.

### Характеристика передаваемой квартиры\*\*\*

\_\_\_-комнатная квартира – расположенная на \_\_\_ этаже в многоквартирном жилом доме по адресу: \_\_\_\_\_

**Общая площадь** – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Приведенная площадь** - \_\_\_\_\_ кв.м.

**Жилая площадь** – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Площадь кухни** – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Приведенная площадь лоджии** – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Высота потолков** – 2,70 м

**Состояние квартиры: квартиры передаются без отделки, при этом в квартире:**

1. **Входная дверь** - установлена, металлическая с фурнитурой.

2. **Оконные заполнения** – установлены металлопластиковые окна из многокамерного профиля, с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом (термофлот, с селективным покрытием) и микровентиляцией, установлены пластиковые подоконники внутри и отливы из жести снаружи, внутренние откосы оштукатурены. **На окна выходящих на лоджию отливы не устанавливаются.** На окна устанавливаются ручки «Secustic» с противозломными свойствами.

3. **Остекленная лоджия** - На лоджиях выполнено панорамное металлопластиковое остекление из многокамерного профиля, с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом (термофлот, с селективным покрытием) и микровентиляцией, отливы из жести снаружи, подоконники не устанавливаются. На окна устанавливаются ручки «Secustic» с противозломными свойствами. Для 1-го и 2-го этажа высота остекления составляет 2 000 мм, для 3-4 этажей – от пола до потолка. Полы на лоджии – железобетонная монолитная плита. Потолки на лоджии – железобетонная монолитная плита (класс поверхности А7). Стены, ограждающие жилые помещения в пространстве лоджии – с утеплением t=80 мм, загрунтованы, без нанесения финишного слоя (декоративной штукатурки). На лоджиях 3-4 этажей располагаются эвакуационные, противопожарные лестницы и люки согласно проекту, а также эвакуационные проемы между спаренными лоджиями. На лоджиях 1-го и 2-го этажей выполнен экран от посторонних взглядов из сплошной кладки из полнотелого силикатного полуторного кирпича толщиной 120 мм на высоту 870 мм (для 1 этажа), 800 мм (для 2 этажа) и металлического ограждения высотой 400 мм с внутренней стороны, с оштукатуриванием внутри лоджии цементно-известковым раствором, без отделки. На лоджиях с 3 по 4 этаж выполнено остекление «от пола» и установлено металлическое ограждение высотой 1200 мм от уровня пола с внутренней стороны для безопасности.

4. **Полы** – выполнена цементная стяжка (армированная фиброволокном) по междуэтажной тепло- звукоизоляции. В местах примыкания стяжки к стенам и перегородкам выполнено устройство акустического (звукоизоляционного) шва.

5. **Стены** – наружные и межквартирные стены - толщиной 250мм (керамический блок 10,7 NF), с монолитными колоннами: в наружных стенах толщиной 180 - 250мм, во внутренних стенах толщиной 250 - 300мм, межкомнатные **перегородки** - толщиной 100мм (керамический блок 5.6NF), вентиляционные блоки сборные железобетонные, дымовые каналы – из полнотелого силикатного полуторного кирпича толщиной 120 мм оштукатурены улучшенной гипсовой штукатуркой (в санузлах цементно-известковая штукатурка). Откосы межкомнатных дверных проемов не оштукатуриваются.

6. **Подолок** – монолитная железобетонная плита (класс поверхности А7).

7. **Водоснабжение** – выполнен ввод холодной воды в квартиру, установлен счетчик холодной воды. Выполнена скрытая разводка трубопроводов в полу и в стенах как скрыто, так и открыто. Горячее водоснабжение осуществляется за счет 2-х контурного газового котла. Выполнена разводка водоснабжения до санитарно-технических приборов в помещении санузла (ванна/душевая, унитаз, раковина), а также до мойки на кухне. Установлен кран для первичного пожаротушения (приобретение шланга и подключение его к крану производится силами и средствами дольщика).

8. **Водоотведение** – выполнен канализационный выпуск из квартиры, установлен тройник или крестовина с заглушкой для подключения. Разводка водоотведения в квартире не выполняется.

9. **Санитарно-технические приборы** (раковины, ванны, унитазы, умывальники и пр.) – не устанавливаются.

10. **Электроснабжение** - электропроводка по проекту, согласно СНиП, с установленными электрическими розетками, выключателями, квартирным электрощитом, оснащенным автоматами и УЗО. Электросчетчик и вводные автоматы располагаются в этажном щите. В помещении ванной комнаты устанавливается электрическая влагозащищенная розетка (с защитой от брызг) и светильник над дверью. В коридоре и кухне на потолке патрон с лампочкой, в остальных помещениях на потолке предусмотрена клеммная колодка для подключения светильников. Установлен электрический звонок с кнопкой.

11. **Вентиляция и дымоудаление** - вентиляция в квартире естественная вытяжная, через вентиляционные каналы, расположенные в санузле и на кухне. Приток воздуха осуществляется через окна (система микровентиляции) и через приточный клапан, расположенный на кухне. На вентиляционные каналы вытяжной вентиляции в кухне и санузле установлены пластиковые вентиляционные решетки. Дымоудаление от газового котла осуществляется через дымоотводящий канал (со вставкой из кислотоупорной нержавеющей стали), расположенный в кухне.

12. **Теплоснабжение (Отопление)** – на кухне установлен автономный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, выполнена разводка труб теплоснабжения в полу и по стенам, установлены металлические радиаторы (полотенцесушители не устанавливаются). В коридоре и санузле, в проходной зоне выполнены водяные теплые полы в стяжке. На радиаторах установлены термостатические головки.

13. **Газоснабжение** – выполнена разводка труб газоснабжения, установлен индивидуальный счетчик газа, подключен газовый котел, предусмотрен отвод для перспективного подключения газовых плит с установкой заглушек с применением сварки (газовая плита не устанавливается).

Предусмотрена система безопасности (АГСВ), включающая установку электромагнитного клапана на вводе газопровода и сигнализаторов загазованности на метан, окись углерода, перекрывающие подачу газа в помещение в случае пожара, утечки метана и угарного газа.

14. **Высокоскоростной интернет** – проложены провода (витая пара) до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения интернета после заключения договора с оператором.

15. **Цифровое телевидение** - проложены провода до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения цифрового телевидения после заключения договора с оператором.

16. **IP -телефония** - проложены провода до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения телефона после заключения договора с оператором.

17. **Видеонаблюдение** - на придомовой территории жилого дома и в подъезде (на лестничной площадке 1-го этажа напротив лифта, в тамбуре при входе в подъезд и в лифте), установлена система видеонаблюдения с записью на видеорегистратор.

18. **Система контроля доступа** - установлен видеодомофон с двухсторонней связью «посетитель–житель». В комплекте предоставляется один магнитный ключ.

19. **Установлена система «Умный дом», которая включает в себя:**

**Система контроля протечки воды** - предназначена для своевременного перекрытия подачи воды в случае возникновения аварийной ситуации. Позволяет локализовать неисправность для ее быстрого устранения и предотвратить затопление и порчу ремонта своего и соседей. При попадании воды на сенсор главный модуль получает соответствующий сигнал. Подача воды сразу же приостанавливается электроприводными кранами и возобновляется после устранения неисправности. Система контроля протечки воды способна существенно повысить безопасность квартиры.

**Интернет – терморегулятор** - современный термостат для управления системой отопления, в том числе и через Интернет, с помощью приложения доступного для систем iOS и Android. Компьютер или смартфон подключается к системе с помощью существующей широкополосной связи WiFi, тем самым получаем легкое управление, в любое время из любой точки на Земле. Не нужно греть пустой дом, благодаря приложению можно существенно сэкономить затраты на отопление. Доступ к сети Wi-Fi и интернету осуществляется силами и средствами дольщика.

**Видеодомофон с функцией «консьерж»** - это удобный и надежный способ контролировать посещения, наблюдать за входом. Кроме того, он даст возможность просмотреть всех посетителей, звонивших в квартиру во время отсутствия владельца, записав их на внутреннюю память или съёмную карту памяти формата microSD.

20. **Межкомнатные двери** - не устанавливаются.

21. **Кровля** – скатная, по деревянной стропильной системе, утепленная в пределах квартиры, с покрытием из цементно-песчаной черепицы шведской фирмы «BENDERS», с наружным водостоком.

22. **Общедомовое имущество** - для обеспечения стабильного напора воды на всех этажах в помещении насосной установлена насосная станция. Насосная оборудована двумя насосами, основным и резервным. На вводе в дом водопровода (в водомерном узле) установлен магнитный преобразователь для смягчения воды. В целях энергоэффективности, коридоры, лестничные клетки освещаются энергосберегающими LED светильниками, со встроенными датчиками движения.

\*\*\* **Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры)**

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### График оплаты

№	Дата платежа	Плановый взнос
1	Оплата Дольщиком цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. В течение 3-х банковских дней Дольщик с момента подписания Договора открывает аккредитив. В течение 5-ти банковских дней с даты государственной регистрации Договора Застройщик предоставляет зарегистрированный Договор для перечисления на счет-эскроу.	_____ (____) рублей 00 копеек.
	ИТОГО:	_____ (____) рублей

График может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

- Оплата цены договора производится не ранее даты государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.  
В случае оплаты цены договора ранее государственной регистрации договора, денежные средства будут возвращены Дольщику на реквизиты, указанные в договоре.
- За перечисление каждой суммы взноса Дольщик самостоятельно уплачивает банку комиссию\*.

### Подписи сторон:

Застройщик:

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

Дольщик:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\* Суммы всех платежей по оплате цены Договора, указанные в Договорах участия в долевом строительстве, не включают в себя комиссию банка. Ваша обязанность уплатить комиссию банка за перечисление каждого платежа САМОСТОЯТЕЛЬНО!

Дополнительную информацию по возможным способам оплаты уточняйте у менеджера.

## ДОГОВОР № 6-\_\_-Союз

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в составе комплексной жилой застройки по адресу:  
Россия, Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, проезд Майский

г. Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз», именуемое далее «Застройщик», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области 02 июля 2009 года, ОГРН 1093925021552, ИНН 3904607034, КПП 390601001, юридический адрес и фактический адрес: РФ, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93, корпус Б, в лице уполномоченного представителя Самсоновой Ольги Сергеевны, действующей на основании Доверенности от 27.01.2016 г., удоверенной Роговой Е.Ю., временно исполняющей обязанности нотариуса Калининградского городского нотариального округа Ремесло Ж.Ф., по реестру за № 1-248, с одной стороны, и

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. Отделом \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) далее «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом № 6 по ГП в районе озера Тихое – Калининградский проспект в г. Светлогорске Калининградской области в составе комплексной жилой застройки по адресу: РФ, Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, проезд Майский, далее именуемый «Объект», и, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - \_\_\_\_\_комнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь кв. м., общая приведенная площадь жилого помещения: \_\_\_ кв. м., площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение №1 к Договору), месторасположение квартиры: Секция-\_\_\_, этаж \_\_\_, условный номер (индекс) - \_\_\_\_\_. Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении №1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора используются понятия:

Общая площадь - определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий, террас.

Общая приведенная площадь квартиры – определяется как сумма общей площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Общая приведенная площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, балконов и террас – 0,3, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте, возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган»).

1.4. Квартира передается Дольщику с отделкой и оборудованием согласно Приложению №2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство №39-RU39329000-282-2020 от 03.08.2020 г.; - Документы на земельный участок: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Союз» является Застройщиком Объекта на основании Договора № 09/02-2016 Аренды земельного участка от 20.02.2016 года, заключенный с Администрацией муниципального образования «Светлогорский район». Кадастровый номер земельного участка 39:17:010021:777; - проектной декларации №39-001006, размещенной в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление либо иным способом уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Дольщику по акту приема-передачи квартиру в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

2.1.7. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.8. Вправе внести в Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом, они будут отвечать требованиям проектной документации.

## **2.2. Дольщик обязан:**

2.2.1. Оплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, открываемый в уполномоченном Банке (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке. В противном случае договор считается незаключенным (п.8.1 Договора).

2.2.8. Лично или через представителя произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить помещение правами третьих лиц. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, при этом Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об уступке права требования в течение одной недели с момента регистрации уступки права требования с приложением следующих документов: оригинального экземпляра Соглашения о переуступке, копии паспортных данных и контактных данных нового дольщика, а также Дольщик обязан вручить уведомление Эскроу-агенту о состоявшейся цессии.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Уступка прав и/или перевод долга по Договору участия в долевом строительстве, которые Дольщик хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, допускается при условии письменного согласия Кредитора. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору

2.2.10. К моменту регистрации настоящего Договора представить Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области установленного образца.

2.2.11. Передать в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении договора счета эскроу.

2.2.12. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

2.2.13. Подписанием настоящего Договора Дольщик в соответствии с частью 7 статьи 13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно земельного участка, указанного в п.1.5. Договора, используемого для строительства (создания) Объекта и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Объект и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.5. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку ВТБ (ПАО) в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком ВТБ (ПАО) Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 31 мая 2022 г., после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.3.3. настоящего Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом ключи от квартиры вместе с односторонним Актом приема –передачи квартиры по описи вложения направляются по указанному Дольщиком в Договоре адресу заказным (ценным) письмом (бандеролью) через организацию почтовой связи и считаются принятыми Дольщиком в день их направления, а застройщик считается выполнившим свои обязательства по передаче квартиры и ключей.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, газа, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, телефонизации, но



при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения. Вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с УК после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта УК, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия

УК и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить УК необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

4.3. Стороны признают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора, подлежащая внесению Дольщиком Застройщику, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

5.2. Дольщик обязан оплатить цену договора в порядке и в сроки, установленные Договором и Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

5.2.1. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Срок условного депонирования: по 30 сентября 2022 г. включительно. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства указан в проектной декларации.

Дольщик уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств в размере цены договора (депонированная сумма), после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (далее - Эскроу-агент):

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения (адрес): 190000, город Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29

Адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru)

Телефон банка: 8 800 100 24 24

Депонент: **ФИО**

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

Обязательства Дольщика перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата от ФИО по Дог. № \_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_ г. ».

5.2.2.

По соглашению Сторон в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик осуществляет резервирование денежных средств за счет:

- собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

- кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет № 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее «Банк»/ «Банк-Кредитор»/ «Кредитор»), по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г, на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) месяцев, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Дольщиком (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Банком, (далее - «Кредитный договор»), с использованием документарного, безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта уполномоченного лица аккредитива как формы безналичных расчетов. Аккредитив открывается в Банке ВТБ (ПАО).

Денежные средства, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (сумма аккредитива) оплачиваются путем перевода указанных денежных средств на Счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка-Кредитора

- Сумма аккредитива \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ коп.
- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- **Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал «ОПЕРУ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге**
- Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Дольщик.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при представлении Застройщиком исполняющему банку

Скан-копии или оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора) или скан-копии или оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора), с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации ипотеки в силу закона прав требований Участника, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора;

Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному Банком ВТБ (ПАО) на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.5. Договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик 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 (п. 6.1).

5.4. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченным органом, ее площадь (площадь всех частей квартиры, в том числе площади балконов и лоджий) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 3 (Три) %, но не менее, чем на 1 (Один) кв. м., как в большую, так и в меньшую сторону, до подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров кадастрового инженера, при этом стоимость 1 кв. м. квартиры не учитывается и доплате (выплате) не подлежит.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления цены договора, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. При этом цена договора на строительство 1 м2 не является стоимостью строительства 1 м2 общей площади Объекта или Квартиры и не может быть

использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

5.5. Цена договора, установленная п. 5.1. настоящего договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4. настоящего Договора.

5.6. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между ценой Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта, составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

5.7. Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п.3.1.) Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и при достижении договоренности обеих сторон по всем условиям расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации. В случае расторжения настоящего Договора на условиях, изложенным в этом пункте, стороны пришли к соглашению что расторжение Договора происходит за вычетом суммы, являющейся компенсацией за услуги, оказанных Застройщиком в период действия настоящего Договора в размере 10% от фактически выплаченных денежных средств, но не менее 5,5% от цены договора. Проценты за пользование денежными средствами Дольщика не начисляются.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок, указанный в п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п.4.5. настоящего Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;
- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору (просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца и/или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев).

- в случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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 № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по оплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (при расторжении договора участия в долевом строительстве; при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке), денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику на банковский счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № [REDACTED] открытого в Банке ВТБ (ПАО). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщику об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ. Реквизиты Банковского счета Депонента, на который перечисляются денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком указания Депонента об их переводе при прекращении Договора участия в долевом строительстве, указаны в разделе 9. «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и при оплате Дольщиком государственной пошлины за государственную регистрацию.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, или не оплатит государственную пошлину за регистрацию в указанный срок и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Дольщика перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Дольщик становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Дольщиком после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Дольщик заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом

строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В процессе строительства многоквартирного жилого дома застройщиком планируется внесение изменений в проектную документацию, в части изменения количества квартир, что не будет считаться существенным изменением проектной документации и размера объекта долевого строительства.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде, подписания обеими Сторонами и государственной регистрации. Обязанность по оплате государственной пошлины за изменения и дополнения к Договору возлагается на Дольщика. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.7. Внешние инженерные сети и коммуникации дома, созданные для подключения Объекта, подлежат передаче Застройщиком специализированным эксплуатирующим организациям, в установленном законом порядке, или в общедолевую собственность участников долевого строительства этого Объекта. Настоящим Дольщик даёт согласие на определение в состав общего имущества многоквартирного жилого дома инженерных сетей за границами внешней стены до места подключения многоквартирного дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного многоквартирного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод), а также на выделение из состава общего имущества инженерных сетей за границами внешней стены до места подключения многоквартирного дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного многоквартирного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод) и наделение организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, полномочиями по последующей передаче в собственность ресурсонабжающих организаций или администрацию городского округа для содержания и обслуживания вышеуказанных инженерных сетей в целях выполнения обязанности по содержанию такого имущества

8.8. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства).

8.9. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с ограничениями (обременениями) земельного участка, на котором ведётся строительство.

8.10. Дольщик дает свое согласие на изменение в процессе строительства объекта планировок, количества и назначения нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже или подвале и не входящих в состав общего имущества объекта.

8.11. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.12. Дольщик подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией до подписания Договора.

8.13. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Общества, один экземпляр – для Дольщика и один экземпляр в отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

9.АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»  
Юридический и почтовый адрес: 236023, Калининградская область, г. Калининград, ул. М. Борзова, дом 93 Б  
ИНН 3904607034, КПП 390601001, ОГРН 1093925021552  
р/с 40702810968800000129 в Филиале «ОПЕРУ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге  
к/счет 30101810200000000704  
БИК 044030704  
тел. (4012) 915-100  
e-mail адрес: koenig@setlcity.ru

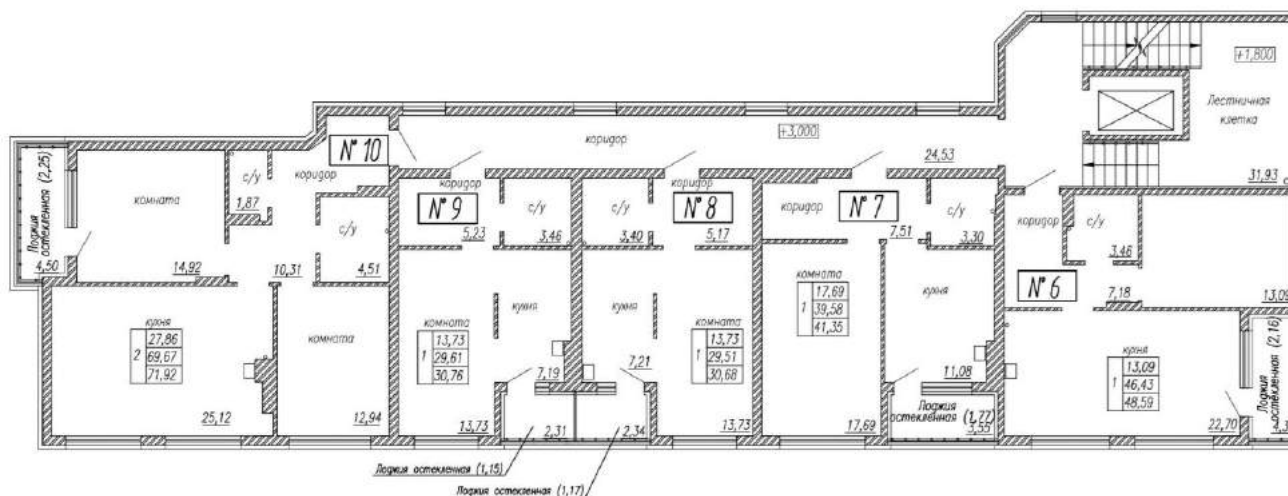
Уполномоченный представитель:  
\_\_\_\_\_ Самсонова О.С.  
М.П.

Дольщик: Гражданин(ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан  
\_\_\_\_\_ г. Отделом \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,  
тел.\_\_\_\_\_, р/с\_\_\_\_\_

Описание местоположения квартиры в Объекте:  
**«Alpen Park б»**  
Многоквартирный жилой дом в составе комплексной жилой застройки по адресу:  
Россия, Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, проезд Майский  
Секция-1, \_\_ этаж, условный номер \_\_

Жилой комплекс Альпен-парк. Дом № 6

План 2 этажа



План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Указанные характеристики квартиры являются проектными. Окончательные характеристики квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

Подписи сторон:

Застройщик:

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

Дольщик:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



### Основные характеристики Объекта

**Вид** – многоквартирный дом

**Назначение** – жилой

**Количество этажей** – 6

**в т.ч. количество подземных этажей** – 1

**Общая площадь\*** - 1 881,76 кв.м.

**Материал наружных стен** – керамический блок t=250 мм и монолитный железобетон t=180 - 250 мм.

Утепление стен пенополистиролом с расщечками из каменной ваты толщиной 100мм.

**Материал поэтажных перекрытий** – монолитный железобетон

**Класс энергоэффективности\*\*** - высокий «В»

**Класс сейсмостойкости** – 6 баллов

\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

\*\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики определяются на основании тепловизионного обследования.

### Характеристика передаваемой квартиры\*\*\*

\_\_\_-комнатная квартира – расположенная на \_\_\_ этаже в многоквартирном жилом доме по адресу:

**Общая площадь** – \_\_\_ кв.м.

**Приведенная площадь** - \_\_\_ кв.м.

**Жилая площадь** – \_\_\_ кв.м.

**Площадь кухни** – \_\_\_ кв.м.

**Приведенная площадь лоджии** – \_\_\_ кв.м.

**Высота потолков** – 2,70 м

**Состояние квартиры:** квартиры передаются без отделки, при этом в квартире:

1. **Входная дверь** - установлена, металлическая с фурнитурой.

2. **Оконные заполнения** – установлены металлопластиковые окна из многокамерного профиля, с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом (термофлот, с селективным покрытием) и микровентиляцией, установлены пластиковые подоконники внутри и отливы из жести снаружи, внутренние откосы оштукатурены. **На окнах выходящих на лоджию отливы не устанавливаются.** На окна устанавливаются ручки «Secustic» с противозломными свойствами.

3. **Остекленная лоджия** - На лоджиях выполнено панорамное металлопластиковое остекление из многокамерного профиля, с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом (термофлот, с селективным покрытием) и микровентиляцией, отливы из жести снаружи, подоконники не устанавливаются. На окна устанавливаются ручки «Secustic» с противозломными свойствами. Для 1-го и 2-го этажа высота остекления составляет 2 000 мм, для 3-4 этажей – от пола до потолка. Полы на лоджии – железобетонная монолитная плита. Потолки на лоджии – железобетонная монолитная плита (класс поверхности А7). Стены, ограждающие жилые помещения в пространстве лоджии – с утеплением t=80 мм, загрунтованы, без нанесения финишного слоя (декоративной штукатурки). На лоджиях 3-4 этажей располагаются эвакуационные, противопожарные лестницы и люки согласно проекту, а также эвакуационные проемы между спаренными лоджиями. На лоджиях 1-го и 2-го этажей выполнен экран от посторонних взглядов из сплошной кладки из полнотелого силикатного полуторного кирпича толщиной 120 мм на высоту 870 мм (для 1 этажа), 800 мм (для 2 этажа) и металлического ограждения высотой 400 мм с внутренней стороны, с оштукатуриванием внутри лоджии цементно-известковым раствором, без отделки. На лоджиях с 3 по 4 этаж выполнено остекление «от пола» и установлено металлическое ограждение высотой 1200 мм от уровня пола с внутренней стороны для безопасности.

4. **Полы** – выполнена цементная стяжка (армированная фиброволокном) по междуэтажной тепло- звукоизоляции. В местах примыкания стяжки к стенам и перегородкам выполнено устройство акустического (звукоизоляционного) шва.

5. **Стены** – наружные и межквартирные стены - толщиной 250мм (керамический блок 10,7 NF), с монолитными колоннами: в наружных стенах толщиной 180 - 250мм, во внутренних стенах толщиной 250 - 300мм, межкомнатные **перегородки** - толщиной 100мм (керамический блок 5.6NF), вентиляционные блоки сборные железобетонные, дымовые каналы – из полнотелого силикатного полуторного кирпича толщиной 120 мм оштукатурены улучшенной гипсовой штукатуркой (в санузлах цементно-известковая штукатурка). Откосы межкомнатных дверных проемов не оштукатуриваются.

6. **Потолок** – монолитная железобетонная плита (класс поверхности А7).

7. **Водоснабжение** – выполнен ввод холодной воды в квартиру, установлен счетчик холодной воды. Выполнена скрытая разводка трубопроводов в полу и в стенах как скрыто, так и открыто. Горячее водоснабжение осуществляется за счет 2-х контурного газового котла. Выполнена разводка водоснабжения до санитарно-технических приборов в помещении санузла (ванна/душевая, унитаз, раковина), а также до мойки на кухне. Установлен кран для первичного пожаротушения (приобретение шланга и подключение его к крану производится силами и средствами дольщика).

8. **Водоотведение** – выполнен канализационный выпуск из квартиры, установлен тройник или крестовина с заглушкой для подключения. Разводка водоотведения в квартире не выполняется.

9. **Санитарно-технические приборы** (раковины, ванны, унитазы, умывальники и пр.) – не устанавливаются.



10. **Электроснабжение** - электропроводка по проекту, согласно СНиП, с установленными электрическими розетками, выключателями, квартирным электрощитом, оснащенным автоматами и УЗО. Электросчетчик и вводные автоматы располагаются в этажном щите. В помещении ванной комнаты устанавливается электрическая влагозащищенная розетка (с защитой от брызг) и светильник над дверью. В коридоре и кухне на потолке патрон с лампочкой, в остальных помещениях на потолке предусмотрена клеммная колодка для подключения светильников. Установлен электрический звонок с кнопкой.
11. **Вентиляция и дымоудаление** - вентиляция в квартире естественная вытяжная, через вентиляционные каналы, расположенные в санузле и на кухне. Приток воздуха осуществляется через окна (система микровентиляции) и через приточный клапан, расположенный на кухне. На вентиляционные каналы вытяжной вентиляции в кухне и санузле установлены пластиковые вентиляционные решетки. Дымоудаление от газового котла осуществляется через дымоотводящий канал (со вставкой из кислотоупорной нержавеющей стали), расположенный в кухне.
12. **Теплоснабжение (Отопление)** – на кухне установлен автономный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, выполнена разводка труб теплоснабжения в полу и по стенам, установлены металлические радиаторы (полотенцесушители не устанавливаются). В коридоре и санузле, в проходной зоне выполнены водяные теплые полы в стяжке. На радиаторах установлены термостатические головки.
13. **Газоснабжение** – выполнена разводка труб газоснабжения, установлен индивидуальный счетчик газа, подключен газовый котел, предусмотрен отвод для перспективного подключения газовых плит с установкой заглушек с применением сварки (газовая плита не устанавливается).  
Предусмотрена система безопасности (АГСВ), включающая установку электромагнитного клапана на вводе газопровода и сигнализаторов загазованности на метан, окись углерода, перекрывающие подачу газа в помещение в случае пожара, утечки метана и угарного газа.
14. **Высокоскоростной интернет** – проложены провода (витая пара) до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения интернета после заключения договора с оператором.
15. **Цифровое телевидение** - проложены провода до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения цифрового телевидения после заключения договора с оператором.
16. **IP -телефония** - проложены провода до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения телефона после заключения договора с оператором.
17. **Видеонаблюдение** - на придомовой территории жилого дома и в подъезде (на лестничной площадке 1-го этажа напротив лифта, в тамбуре при входе в подъезд и в лифте), установлена система видеонаблюдения с записью на видеорегистратор.
18. **Система контроля доступа** - установлен видеодомофон с двухсторонней связью «посетитель–жилец». В комплекте предоставляется один магнитный ключ.
19. **Установлена система «Умный дом», которая включает в себя:**  
**Система контроля протечки воды** - предназначена для своевременного перекрытия подачи воды в случае возникновения аварийной ситуации. Позволяет локализовать неисправность для ее быстрого устранения и предотвратить затопление и порчу ремонта своего и соседей. При попадании воды на сенсор главный модуль получает соответствующий сигнал. Подача воды сразу же приостанавливается электроприводными кранами и возобновляется после устранения неисправности. Система контроля протечки воды способна существенно повысить безопасность квартиры.
- Интернет – терморегулятор** - современный термостат для управления системой отопления, в том числе и через Интернет, с помощью приложения доступного для систем iOS и Android. Компьютер или смартфон подключается к системе с помощью существующей широкополосной связи WiFi, тем самым получаем легкое управление, в любое время из любой точки на Земле. Не нужно греть пустой дом, благодаря приложению можно существенно сэкономить затраты на отопление. Доступ к сети Wi-Fi и интернету осуществляется силами и средствами дольщика.
- Видеодомофон с функцией «консьерж»** - это удобный и надежный способ контролировать посещения, наблюдать за входом. Кроме того, он даст возможность просмотреть всех посетителей, звонивших в квартиру во время отсутствия владельца, записав их на внутреннюю память или съёмную карту памяти формата microSD.
20. **Межкомнатные двери** - не устанавливаются.
21. **Кровля** – скатная, по деревянной стропильной системе, утепленная в пределах квартиры, с покрытием из цементно-песчаной черепицы шведской фирмы «BENDERS», с наружным водостоком.
22. **Общедомовое имущество** - для обеспечения стабильного напора воды на всех этажах в помещении насосной установлена насосная станция. Насосная оборудована двумя насосами, основным и резервным. На вводе в дом водопровода (в водомерном узле) установлен магнитный преобразователь для смягчения воды. В целях энергоэффективности, коридоры, лестничные клетки освещаются энергосберегающими LED светильниками, со встроенными датчиками движения.

\*\*\* Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры)

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**График оплаты**

№	Дата платежа	Плановый взнос
1	Оплата Дольщиком цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. В течение 3-х банковских дней с момента подписания Договора Дольщик открывает аккредитив. В течение 5-ти банковских дней с даты государственной регистрации Договора Застройщик предоставляет зарегистрированный Договор для перечисления на счет-эскроу.	_____ (____) рублей 00 копеек.
	ИТОГО:	_____ (____) рублей

График может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

- Оплата цены договора производится не ранее даты государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.  
В случае оплаты цены договора ранее государственной регистрации договора, денежные средства будут возвращены Дольщику на реквизиты, указанные в договоре.
- За перечисление каждой суммы взноса Дольщик самостоятельно уплачивает банку комиссию\*.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\* Суммы всех платежей по оплате цены Договора, указанные в Договорах участия в долевом строительстве, не включают в себя комиссию банка. Ваша обязанность уплатить комиссию банка за перечисление каждого платежа САМОСТОЯТЕЛЬНО!

Дополнительную информацию по возможным способам оплаты уточняйте у менеджера.

## ДОГОВОР № 6-\_\_-Союз

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в составе комплексной жилой застройки по адресу: Россия, Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, проезд Майский

г. Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз», именуемое далее «Застройщик», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области 02 июля 2009 года, ОГРН 1093925021552, ИНН 3904607034, КПП 390601001, юридический адрес и фактический адрес: РФ, 236023, город Калининград, улица Маршала Борзова, дом 93, корпус Б, в лице уполномоченного представителя Самсоновой Ольги Сергеевны, действующей на основании Доверенности от 27.01.2016 г., удостоверенной Роговой Е.Ю., временно исполняющей обязанности нотариуса Калининградского городского нотариального округа Ремесло Ж.Ф., по реестру за № 1-248, с одной стороны, и

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. Отделом \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) далее «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

### І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом № 6 по ГП в районе озера Тихое – Калининградский проспект в г. Светлогорске Калининградской области в составе комплексной жилой застройки по адресу: РФ, Калининградская область, Светлогорский район, г. Светлогорск, проезд Майский, далее именуемый «Объект», и, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - \_\_\_\_\_комнатная квартира, имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь кв. м., общая приведенная площадь жилого помещения: \_\_\_ кв. м., площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение №1 к Договору), месторасположение квартиры: Секция-\_\_, этаж \_\_, условный номер (индекс) - \_\_. Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении №1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора используются понятия:

Общая площадь - определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий, террас.

Общая приведенная площадь квартиры – определяется как сумма общей площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Общая приведенная площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, балконов и террас – 0,3, и именуется далее «**площадь квартиры**». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте, возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган»).

1.4. Квартира передается Дольщику с отделкой и оборудованием согласно Приложению №2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство №39-RU39329000-282-2020 от 03.08.2020 г.; - Документы на земельный участок: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Союз» является Застройщиком Объекта на основании Договора № 09/02-2016 Аренды земельного участка от 20.02.2016 года, заключенный с Администрацией муниципального образования «Светлогорский район». Кадастровый номер земельного участка 39:17:010021:777; - проектной декларации №39-001006, размещенной в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление либо иным способом уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Дольщику по акту приема-передачи квартиру в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

2.1.7. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.8. Вправе внести в Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом, они будут отвечать требованиям проектной документации.

### 2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Оплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, открываемый в уполномоченном Банке (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке. В противном случае договор считается незаключенным (п.8.1 Договора).

2.2.8. Лично или через представителя произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить помещение правами третьих лиц. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, при этом Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об уступке права требования в течение одной недели с момента регистрации уступки права требования с приложением следующих документов: оригинального экземпляра Соглашения о переуступке, копии паспортных данных и контактных данных нового дольщика, а также Дольщик обязан вручить уведомление Эскроу-агенту о состоявшейся цессии.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

2.2.10. К моменту регистрации настоящего Договора представить Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области установленного образца.

2.2.11. Передать в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении договора счета эскроу.

2.2.12. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

2.2.13. Подписанием настоящего Договора Дольщик в соответствии с частью 7 статьи 13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно земельного участка, указанного в п.1.5. Договора, используемого для строительства (создания) Объекта и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Объект и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.5. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку ВТБ (ПАО) в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком ВТБ (ПАО) Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 31 мая 2022 г., после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.3.3. настоящего Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом ключи от квартиры вместе с односторонним Актом приема –передачи квартиры по описи вложения направляются по указанному Дольщиком в Договоре адресу заказным (ценным) письмом (бандеролью) через организацию почтовой связи и считаются принятыми Дольщиком в день их направления, а застройщик считается выполнившим свои обязательства по передаче квартиры и ключей.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, газа, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения. Вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с УК после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта УК, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия

УК и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить УК необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

4.3. Стороны признают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора, подлежащая внесению Дольщиком Застройщику, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

5.2. Дольщик обязан оплатить цену договора в порядке и в сроки, установленные Договором и Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

5.2.1. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Срок условного депонирования: по 30 сентября 2022 г. включительно.

Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства указан в проектной декларации.

Дольщик уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств в размере цены договора (депонируемая сумма), после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (далее - Эскроу-агент):

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения (адрес): 190000, город Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29

Адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru)

Телефон банка: 8 800 100 24 24

**Депонент:** **ФИО**

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей

**Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы** в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

Обязательства Дольщика перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата от ФИО по Дог. № \_\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_ г. ».

5.2.2. По соглашению Сторон в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Дольщик осуществляет резервирование денежных средств за счет собственных денежных средств, с использованием документарного, безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта уполномоченного лица аккредитива как формы безналичных расчетов. Аккредитив открывается в Банке ВТБ (ПАО).

Денежные средства, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (сумма аккредитива) оплачиваются путем перевода указанных денежных средств на Счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Сумма аккредитива \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп.
- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- **Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал «ОПЕРУ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге**
- Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Дольщик.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при представлении исполняющему банку Скан-копии или оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию.

Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному Банком ВТБ (ПАО) на строительство объектов недвижимости (Объекта) согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.5. Договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик 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 (п. 6.1).

5.4. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченным органом, ее площадь (площадь всех частей квартиры, в том числе площади балконов и лоджий) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 3 (Три) %, но не менее, чем на 1 (Один) кв. м., как в большую, так и в меньшую сторону, до подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров кадастрового инженера, при этом стоимость 1 кв. м. квартиры не учитывается и доплате (выплате) не подлежит.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления цены договора, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. При этом цена договора на строительство 1 м2 не является стоимостью строительства 1 м2 общей площади Объекта или Квартиры и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ.

5.5. Цена договора, установленная п. 5.1. настоящего договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4. настоящего Договора.

5.6. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между ценой Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для

строительства (создания) Объекта, составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

5.7. Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п.3.1.) Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и при достижении договоренности обеих сторон по всем условиям расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, которое подлежит государственной регистрации. В случае расторжения настоящего Договора на условиях, изложенным в этом пункте, стороны пришли к соглашению что расторжение Договора происходит за вычетом суммы, являющейся компенсацией за услуги, оказанных Застройщиком в период действия настоящего Договора в размере 10% от фактически выплаченных денежных средств, но не менее 5,5% от цены договора. Проценты за пользование денежными средствами Дольщика не начисляются.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок, указанный в п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п.4.5. настоящего Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;
- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору (просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца и/или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев).
- в случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, 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 № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по оплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (при расторжении договора участия в долевом строительстве; при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке), денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику на банковский счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в банке ВТБ (ПАО). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщику об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ. Реквизиты Банковского счета Депонента, на который перечисляются денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком указания Депонента об их переводе при прекращении Договора участия в долевом строительстве, указаны в разделе 9. «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и при оплате Дольщиком государственной пошлины за государственную регистрацию.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, или не оплатит государственную пошлину за регистрацию в указанный срок и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В процессе строительства многоквартирного жилого дома застройщиком планируется внесение изменений в проектную документацию, в части изменения количества квартир, что не будет считаться существенным изменением проектной документации и размера объекта долевого строительства.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде, подписания обеими Сторонами и государственной регистрации. Обязанность по оплате государственной пошлины за изменения и дополнения к Договору возлагается на Дольщика. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.7. Внешние инженерные сети и коммуникации дома, созданные для подключения Объекта, подлежат передаче Застройщиком специализированным эксплуатирующим организациям, в установленном законом порядке, или в общую долевую собственность участников долевого строительства этого Объекта. Настоящим Дольщик даёт согласие на определение в состав общего имущества многоквартирного жилого дома инженерных сетей за границами внешней стены до места подключения многоквартирного дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного многоквартирного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод), а также на выделение из состава общего имущества инженерных сетей за границами внешней стены до места подключения многоквартирного дома, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания данного многоквартирного дома (кабельные линии, водопровод, канализация, газопровод) и наделение организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, полномочиями по последующей передаче в собственность ресурсонабжающих организаций или администрацию городского округа для содержания и обслуживания вышеуказанных инженерных сетей в целях выполнения обязанности по содержанию такого имущества

8.8. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты

недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства).

8.9. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с ограничениями (обременениями) земельного участка, на котором ведется строительство.

8.10. Дольщик дает свое согласие на изменение в процессе строительства объекта планировок, количества и назначения нежилых помещений, расположенных в цокольном этаже или подвале и не входящих в состав общего имущества объекта.

8.11. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.12. Дольщик подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией до подписания Договора.

8.13. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Общества, один экземпляр – для Дольщика и один экземпляр в отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»  
Юридический и почтовый адрес: 236023, Калининградская область, г. Калининград, ул. М. Борзова, дом 93 Б  
ИНН 3904607034, КПП 390601001, ОГРН 1093925021552  
р/с 40702810968800000129 в Филиале «ОПЕРУ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге  
к/счет 30101810200000000704  
БИК 044030704  
тел. (4012) 915-100  
e-mail адрес: koenig@setlcity.ru

Уполномоченный представитель:

\_\_\_\_\_ Самсонова О.С.

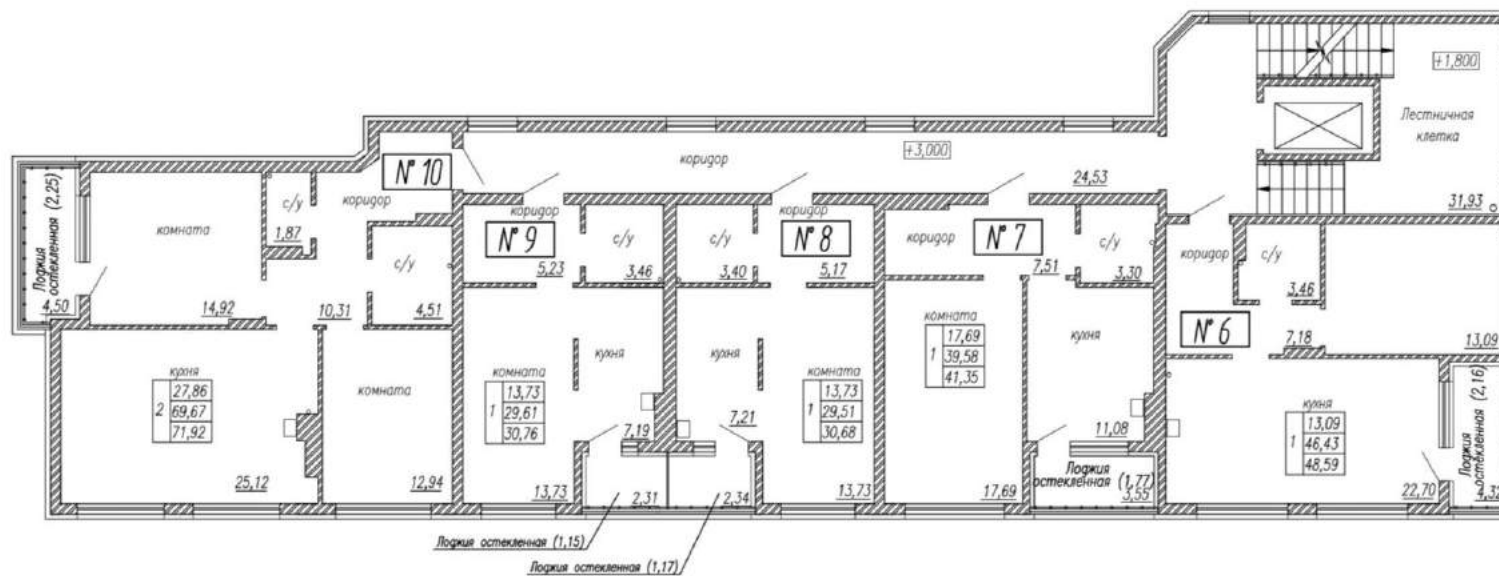
М.П.

Дольщик: Гражданин(ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ г. Отделом \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,  
тел. \_\_\_\_\_, р/с \_\_\_\_\_

Описание местоположения квартиры в Объекте:  
**«Alpen Park 6»**  
Многоквартирный жилой дом в составе комплексной жилой застройки по адресу:  
Россия, Калининградская область, Светлогорский р-н, г. Светлогорск, проезд Майский  
Секция-1, \_\_ этаж, условный номер \_\_

Жилой комплекс Альпен-парк. Дом № 6

План 2 этажа



Подписи сторон:

Застройщик:

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

Дольщик:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### Основные характеристики Объекта

**Вид** – многоквартирный дом

**Назначение** – жилой

**Количество этажей** – 6

**в т.ч. количество подземных этажей** – 1

**Общая площадь\*** - 1 881,76 кв.м.

**Материал наружных стен** – керамический блок t=250 мм и монолитный железобетон t=180 - 250 мм.

Утепление стен пенополистиролом с расщечками из каменной ваты толщиной 100мм.

**Материал поэтажных перекрытий** – монолитный железобетон

**Класс энергоэффективности\*\*** - высокий «В»

**Класс сейсмостойкости** – 6 баллов

\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

\*\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики определяются на основании тепловизионного обследования.

### Характеристика передаваемой квартиры\*\*\*

\_\_\_-комнатная квартира – расположенная на \_\_\_ этаже в многоквартирном жилом доме по адресу:

**Общая площадь** – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Приведенная площадь** - \_\_\_\_\_ кв.м.

**Жилая площадь** – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Площадь кухни** – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Приведенная площадь лоджии** – \_\_\_\_\_ кв.м.

**Высота потолков** – 2,70 м

**Состояние квартиры:** квартиры передаются без отделки, при этом в квартире:

1. **Входная дверь** - установлена, металлическая с фурнитурой.

2. **Оконные заполнения** – установлены металлопластиковые окна из многокамерного профиля, с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом (термофлот, с селективным покрытием) и микроventилиацией, установлены пластиковые подоконники внутри и отливы из жести снаружи, внутренние откосы оштукатурены. **На окнах выходящих на лоджию отливы не устанавливаются.** На окна устанавливаются ручки «Secustic» с противозломными свойствами.

3. **Остекленная лоджия** - На лоджиях выполнено панорамное металлопластиковое остекление из многокамерного профиля, с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом (термофлот, с селективным покрытием) и микроventилиацией, отливы из жести снаружи, подоконники не устанавливаются. На окна устанавливаются ручки «Secustic» с противозломными свойствами. Для 1-го и 2-го этажа высота остекления составляет 2 000 мм, для 3-4 этажей – от пола до потолка. Полы на лоджии – железобетонная монолитная плита. Потолки на лоджии – железобетонная монолитная плита (класс поверхности А7). Стены, ограждающие жилые помещения в пространстве лоджии – с утеплением t=80 мм, загрунтованы, без нанесения финишного слоя (декоративной штукатурки). На лоджиях 3-4 этажей располагаются эвакуационные, противопожарные лестницы и люки согласно проекту, а также эвакуационные проемы между спаренными лоджиями. На лоджиях 1-го и 2-го этажей выполнен экран от посторонних взглядов из сплошной кладки из полнотелого силикатного полуторного кирпича толщиной 120 мм на высоту 870 мм (для 1 этажа), 800 мм (для 2 этажа) и металлического ограждения высотой 400 мм с внутренней стороны, с оштукатуриванием внутри лоджии цементно-известковым раствором, без отделки. На лоджиях с 3 по 4 этаж выполнено остекление «от пола» и установлено металлическое ограждение высотой 1200 мм от уровня пола с внутренней стороны для безопасности.

4. **Полы** – выполнена цементная стяжка (армированная фиброволокном) по междуэтажной тепло- звукоизоляции. В местах примыкания стяжки к стенам и перегородкам выполнено устройство акустического (звукоизоляционного) шва.

5. **Стены** – наружные и межквартирные стены - толщиной 250мм (керамический блок 10,7 NF), с монолитными колоннами: в наружных стенах толщиной 180 - 250мм, во внутренних стенах толщиной 250 - 300мм, межкомнатные **перегородки** - толщиной 100мм (керамический блок 5.6NF), вентиляционные блоки сборные железобетонные, дымовые каналы – из полнотелого силикатного полуторного кирпича толщиной 120 мм оштукатурены улучшенной гипсовой штукатуркой (в санузлах цементно-известковая штукатурка). Откосы межкомнатных дверных проемов не оштукатуриваются.

6. **Потолок** – монолитная железобетонная плита (класс поверхности А7).

7. **Водоснабжение** – выполнен ввод холодной воды в квартиру, установлен счетчик холодной воды. Выполнена скрытая разводка трубопроводов в полу и в стенах как скрыто, так и открыто. Горячее водоснабжение осуществляется за счет 2-х контурного газового котла. Выполнена разводка водоснабжения до санитарно-технических приборов в помещении санузла (ванна/душевая, унитаз, раковина), а также до мойки на кухне. Установлен кран для первичного пожаротушения (приобретение шланга и подключение его к крану производится силами и средствами дольщика).

8. **Водоотведение** – выполнен канализационный выпуск из квартиры, установлен тройник или крестовина с заглушкой для подключения. Разводка водоотведения в квартире не выполняется.

9. **Санитарно-технические приборы** (раковины, ванны, унитазы, умывальники и пр.) – не устанавливаются.

10. **Электроснабжение** - электропроводка по проекту, согласно СНиП, с установленными электрическими розетками, выключателями, квартирным электросчетом, оснащенным автоматами и УЗО. Электросчетчик и вводные автоматы располагаются в этажном щите. В помещении ванной комнаты устанавливается электрическая влагозащищенная розетка (с защитой от брызг) и светильник над дверью. В коридоре и кухне на потолке патрон с лампочкой, в остальных помещениях на потолке предусмотрена клеммная колодка для подключения светильников. Установлен электрический звонок с кнопкой.

11. **Вентиляция и дымоудаление** - вентиляция в квартире естественная вытяжная, через вентиляционные каналы, расположенные в санузле и на кухне. Приток воздуха осуществляется через окна (система микровентиляции) и через приточный клапан, расположенный на кухне. На вентиляционные каналы вытяжной вентиляции в кухне и санузле установлены пластиковые вентиляционные решетки. Дымоудаление от газового котла осуществляется через дымоотводящий канал (со вставкой из кислотоупорной нержавеющей стали), расположенный в кухне.

12. **Теплоснабжение (Отопление)** – на кухне установлен автономный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, выполнена разводка труб теплоснабжения в полу и по стенам, установлены металлические радиаторы (полотенцесушители не устанавливаются). В коридоре и санузле, в проходной зоне выполнены водяные теплые полы в стяжке. На радиаторах установлены термостатические головки.

13. **Газоснабжение** – выполнена разводка труб газоснабжения, установлен индивидуальный счетчик газа, подключен газовый котел, предусмотрен отвод для перспективного подключения газовых плит с установкой заглушек с применением сварки (газовая плита не устанавливается).

Предусмотрена система безопасности (АГСВ), включающая установку электромагнитного клапана на вводе газопровода и сигнализаторов загазованности на метан, окись углерода, перекрывающие подачу газа в помещение в случае пожара, утечки метана и угарного газа.

14. **Высокоскоростной интернет** – проложены провода (витая пара) до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения интернета после заключения договора с оператором.

15. **Цифровое телевидение** - проложены провода до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения цифрового телевидения после заключения договора с оператором.

16. **IP -телефония** - проложены провода до внутриквартирного коридора, с возможностью подключения телефона после заключения договора с оператором.

17. **Видеонаблюдение** - на придомовой территории жилого дома и в подъезде (на лестничной площадке 1-го этажа напротив лифта, в тамбуре при входе в подъезд и в лифте), установлена система видеонаблюдения с записью на видеорегистратор.

18. **Система контроля доступа** - установлен видеодомофон с двухсторонней связью «посетитель–житель». В комплекте предоставляется один магнитный ключ.

19. **Установлена система «Умный дом», которая включает в себя:**

**Система контроля протечки воды** - предназначена для своевременного перекрытия подачи воды в случае возникновения аварийной ситуации. Позволяет локализовать неисправность для ее быстрого устранения и предотвратить затопление и порчу ремонта своего и соседей. При попадании воды на сенсор главный модуль получает соответствующий сигнал. Подача воды сразу же приостанавливается электроприводными кранами и возобновляется после устранения неисправности. Система контроля протечки воды способна существенно повысить безопасность квартиры.

**Интернет – терморегулятор** - современный термостат для управления системой отопления, в том числе и через Интернет, с помощью приложения доступного для систем iOS и Android. Компьютер или смартфон подключается к системе с помощью существующей широкополосной связи WiFi, тем самым получаем легкое управление, в любое время из любой точки на Земле. Не нужно греть пустой дом, благодаря приложению можно существенно сэкономить затраты на отопление. Доступ к сети Wi-Fi и интернету осуществляется силами и средствами дольщика.

**Видеодомофон с функцией «консьерж»** - это удобный и надежный способ контролировать посещения, наблюдать за входом. Кроме того, он даст возможность просмотреть всех посетителей, звонивших в квартиру во время отсутствия владельца, записав их на внутреннюю память или съёмную карту памяти формата microSD.

20. **Межкомнатные двери** - не устанавливаются.

21. **Кровля** – скатная, по деревянной стропильной системе, утепленная в пределах квартиры, с покрытием из цементно-песчаной черепицы шведской фирмы «BENDERS», с наружным водостоком.

22. **Общедомовое имущество** - для обеспечения стабильного напора воды на всех этажах в помещении насосной установлена насосная станция. Насосная оборудована двумя насосами, основным и резервным. На вводе в дом водопровода (в водомерном узле) установлен магнитный преобразователь для смягчения воды. В целях энергоэффективности, коридоры, лестничные клетки освещаются энергосберегающими LED светильниками, со встроенными датчиками движения.

\*\*\* Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры)

#### Подписи сторон:

Застройщик:

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

Дольщик:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### График оплаты

№	Дата платежа	Плановый взнос
1	Оплата Дольщиком цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. В течение 3-х банковских дней Дольщик с момента подписания Договора открывает аккредитив. В течение 5-ти банковских дней с даты государственной регистрации Договора Застройщик предоставляет зарегистрированный Договор для перечисления на счет-эскроу.	_____ (____) рублей 00 копеек.
2	Следующий платёж в срок до «_____» перечисляется Дольщиком единовременным платежом на Счет эскроу, открытый на имя Дольщика.	_____ (____) рублей 00 копеек.
	ИТОГО:	_____ (____) рублей

График может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

- Оплата цены договора производится не ранее даты государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.  
В случае оплаты цены договора ранее государственной регистрации договора, денежные средства будут возвращены Дольщику на реквизиты, указанные в договоре.
- За перечисление каждой суммы взноса Дольщик самостоятельно уплачивает банку комиссию\*.

### Подписи сторон:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Самсонова О.С.)

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\* Суммы всех платежей по оплате цены Договора, указанные в Договорах участия в долевом строительстве, не включают в себя комиссию банка. Ваша обязанность уплатить комиссию банка за перечисление каждого платежа САМОСТОЯТЕЛЬНО!

Дополнительную информацию по возможным способам оплаты уточняйте у менеджера.