ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __

г. Калининград «__» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «А-ПЛЮС», имеющее ИНН 3906135595, в лице генерального директора Григорьевой Аллы Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

гражданин России _____ _____ года рождения, ___ состоящий в браке, имеющий паспорт серии _____ № _____, выданный _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом по ул. Батальной в г. Калининграде Калининградской области (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в п. 1.3 настоящего договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Жилой дом строится на основании разрешения на строительство № 39-RU39301000-374-2019 от 15.10.2019 года, выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:141309:3194 площадью 1407 кв. м по ул. Батальной в г. Калининграде, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка № 27/2018-С от 21.02.2018 года, заключенного с администрацией ГО «Город Калининград». Проектная декларация на строительство Жилого дома опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф/. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участников долевого строительства для строительства Жилого дома на основании договора участия в долевом строительстве, а также соответствие Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным нормами ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, подтверждается заключением Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области № ЗОС/190/39-001131 от 29.04.2021 г.

1.3. Объектом долевого строительства является **_____комнатная квартира со строительным номером ____ (_____) общей приведенной проектной площадью _____ (_____)** кв. метров, включающей в себя площадь холодных помещений с понижающими коэффициентами, расположенная на _____ этаже строящегося Жилого дома по ул. Батальной в городе Калининграде Калининградской области, со следующими характеристиками:

	Наименование характеристики	**Описание характеристики**
1	№ квартиры (строительный)	
2	Этаж	
3	Количество комнат	
4	Площадь комнат, кв.м.	
5	Строительные оси	
6	Количество лоджий	
7	Проектная площадь лоджии, кв.м. (К=0,5)	
8	Общая приведенная проектная площадь, кв.м. (без учета холодных помещений)	
9	Общая приведенная проектная площадь, кв.м. (с учетом холодных помещений: лоджии (К=0,5)	
10	Общая приведенная проектная площадь, кв.м. (с учетом холодных помещений: лоджии (К=1)	

_____ _____

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным ему на период строительства Жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Жилого дома, после проведения обмеров Жилого дома кадастровым инженером, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства указана в настоящем договоре в соответствии с проектной документацией на строительство Жилого дома и является ориентировочной. После проведения технической инвентаризации (обмеров) Жилого дома кадастровым инженером фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 1.3 настоящего договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.2.,3.4 настоящего договора.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

Основные характеристики Жилого дома:

- Вид и назначение: жилой дом;
- Этажность: 8;
- Общая площадь: 3512,58 кв.м.;
- Материал наружных стен: керамический камень (КР2,1 NF);
-Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты;
- Класс энергоэффективности: «А+»;

1.4. Условием привлечения Застройщиком денежных средств для строительства Жилого дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

1.5. В силу того, что расчеты по настоящему договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч.4 ст.15.4 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

2. Обязательства сторон. Срок передачи Объекта долевого строительства.

2.1. **Застройщик обязуется:**

2.1.1. обеспечить выполнение основных строительных работ по строительству Жилого дома в соответствии с проектной документацией, действующими техническими регламентами, строительными нормами и правилами и условиями настоящего договора в срок до 15 октября 2021 года.

2.1.2. обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в установленном порядке.

2.1.3. в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее 1 июля 2022 года, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Жилого дома и передаче в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту. Переданный по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 1 к настоящему договору. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены настоящего договора (статья 328 Гражданского кодекса РФ). Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним обязательств по оплате Цены настоящего договора в полном объеме в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

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

2.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. уплатить обусловленную настоящим договором Цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему договору).

2.2.2. в течение 2-х рабочих дней с даты заключения настоящего договора заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в Разделе 3 настоящего договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности по оплате Цены настоящего договора в порядке и на условиях, предусмотренных в Разделе 3 настоящего договора.

2.2.3. в течение 2-х рабочих дней после перечисления суммы депонирования на счет эскроу предоставить Застройщику выписку по счету эскроу, подтверждающую поступление суммы депонирования, указанной в пункте 3.1 настоящего договора, и равной Цене настоящего договора, на счет эскроу в полном объеме.

2.2.4. принять от Застройщика в собственность Объект долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.2.5. в срок не более двух месяцев со дня передачи им Застройщиком Объекта долевого строительства обеспечить за собственный счет сбор и изготовление необходимых документов и представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.

2.2.6. нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства (в том числе промежуточного) у Застройщика.

2.2.7. до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Жилом доме.

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

2.3. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 2.1.3. настоящего договора, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика, по промежуточному передаточному акту для выполнения внутренних отделочных работ. В этом случае переход рисков утраты или повреждения Объекта долевого строительства и другие условия такой передачи определяются соглашением сторон.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства (Цена настоящего договора), на момент его заключения составляет **_____ (_____)** рублей, НДС не облагается.

3.2. Цена настоящего договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим договором. Стороны пришли к соглашению о том, что окончательная Цена настоящего договора будет определяться в соответствии с п. 3.4 настоящего договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену настоящего договора в порядке и в сроки, установленные настоящим договором и Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему договору). Обязанность Участника по оплате Цены настоящего договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 3.1 – 3.5 настоящего договора.

3.3.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк России (далее - Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное наименование: ПАО Сбербанк России, место нахождения: 117997, Российская Федерация, город Москва, ул. Вавилова, дом 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО Специализированный Застройщик «А-ПЛЮС».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: в сроки, установленные Графиком платежей, являющимся Приложением № 3 к настоящему договору.

Срок условного депонирования: по _____ года включительно.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

3.3.2. Оплата по настоящему договору производится в порядке, установленном статьей 15.4. ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более, чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, указан в проектной декларации.

Участник долевого строительства уплачивает Цену настоящего договора путем внесения денежных средств в размере Цены настоящего договора (депонируемая сумма), после регистрации настоящего договора в регистрирующем органе в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору), на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена настоящего договора подлежит изменению в случае изменения фактической Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства:

3.4.1. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей приведенной проектной площади, то Участник долевого строительства до подписания передаточного акта производит Застройщику доплату, которая определяется по цене 1 (одного) квадратного метра, рассчитываемой путем деления Цены настоящего договора, указанной в пункте 3.1., на Общую приведенную проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.3., включающую в себя площадь холодных помещений с понижающими коэффициентами. Участник долевого строительства обязан произвести доплату в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика на его расчетный счет в Северо-Западном филиале ПАО Росбанк г. Санкт-Петербург, указанный в разделе 7 настоящего договора.

3.4.2. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей приведенной проектной площади, то Застройщик производит Участнику долевого строительства возврат переплаты, которая определяется по цене 1 (одного) квадратного метра, рассчитываемой путем деления Цены настоящего договора, указанной в пункте 3.1., на Общую приведенную проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.3., включающую в себя площадь холодных помещений с понижающими коэффициентами. Застройщик возвращает Участнику долевого строительства образовавшуюся переплату в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения письменного заявления от Участника долевого строительства с обязательным указанием банковских реквизитов, на которые должны быть возвращена сумма переплаты.

3.5. Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает со счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем окончательная Цена настоящего договора, то все расчеты между Участником долевого строительства и Застройщиком осуществляются напрямую между Сторонами. Участник долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику на расчетный счет Застройщика в Северо-Западном филиале ПАО Росбанк г. Санкт-Петербург, указанный в разделе 7 настоящего договора.

3.6. В случае нарушения установленных настоящим договором и Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему договору) сроков внесения платежей, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

_____ _____

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

4. Гарантийный срок.

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

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

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

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

4.5. Отсутствие на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, газа, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Жилой дом подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения, и газ, вода, электричество и т.п. могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией (либо индивидуально с собственниками Объектов долевого строительства) после передачи Жилого дома эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение (или незаключение) ею договоров о постоянном снабжении ресурсами, ввиду того, что Застройщик не имеет права создавать эксплуатирующую организацию, а сделать это могут только собственники (будущие собственники) помещений Жилого дома. При этом Застройщик обязуется предоставить эксплуатирующей организации необходимые сведения и документы для заключения эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

5. Уступка прав требований и перевод долга по договору.

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

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

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

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

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства требуют согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, в случае, если такое согласие требуется в соответствии с законом, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

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

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

6. Прочие положения.

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

6.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания передаточного акта о приемке в собственность Объекта долевого строительства. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, вправе составить односторонний передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

6.5. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.6, 2.2.7. настоящего договора, он несет материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.

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

6.7. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного настоящим договором и Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему договору), в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных настоящим договором и Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему договору), а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для

одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона 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 РФ».

6.8. Во всех иных случаях расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения, порядок и сроки возврата денежных средств по настоящему договору согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего договора.

6.9. В случае расторжения настоящего договора или при отказе от настоящего договора в одностороннем порядке Эскроу-агент возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет оплаты Цены настоящего договора в порядке, предусмотренном п. 8 ст. 15.5 Федерального Закона 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».

6.10. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту заключения настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Жилого дома, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, информацией о проекте строительства Жилого дома, претензий не имеет.

6.11. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить любые изменения в проектную, рабочую и исполнительно-техническую документацию на Жилой дом и земельный участок под ним, в том числе касающиеся изменения этажности, количества квартир и связанных с этим изменений площадей по Жилому дому и площади застройки, изменения назначения общего имущества Жилого дома и (или) нежилых помещений, элементов благоустройства и прочего, но без изменения основных характеристик Объекта долевого строительства и его планировки, указанной в настоящем договоре и приложениях к нему. Стороны договорились, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами, а заявленное согласие Участника долевого строительства является безусловным и отзыву не подлежит.

6.12. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства признает и подтверждает, что по условиям настоящего договора у Участника долевого строительства не возникает каких-либо прав и обязанностей на нежилые помещения (внеквартирные кладовые), расположенные в подвальном этаже Жилого дома, за исключением прав и обязанностей в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3 настоящего договора, и мест общего пользования Жилого дома.

6.13. Все споры и разногласия, возникающие при заключении и исполнении настоящего договора, разрешаются в досудебном порядке путем переговоров сторон и обязательного направления другой стороне претензии заказным письмом с уведомлением и описью вложения. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее Стороне, направившей претензию, в течение 15 календарных дней. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по настоящему договору, все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.

6.14. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, второй – для Участника долевого строительства, третий – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

6.15. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством РФ. Срок, в течение которого действует согласие – со дня подписания настоящего договора и в течение пяти лет по окончании срока действия настоящего договора.

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

7. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «А-ПЛЮС», имеющее ИНН 3906135595, ОГРН 1053902841728, находящееся по адресу: 236040, г. Калининград, ул. Университетская, д. 2Г, оф. 106, р/с 40702810594930000299 в Северо-Западном филиале ПАО Росбанк г. Санкт-Петербург, к/с 30101810100000000778, БИК 044030778, тел.: 99-45-45.

_____ в лице генерального директора Григорьевой А.В.

Участник долевого строительства: гражданин России _____ _____ года рождения, ___ состоящий в браке, имеющий паспорт серии _____ № _____, выданный _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____ / _____/

_____ _____

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве № __
от «__» _____ 2021 года

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Многоквартирный жилой дом по ул. Батальной в г. Калининграде Калининградской области запроектирован 9-этажный, включая 8 надземных этажей и подвальный этаж, с наружным утеплением и отделкой декоративной штукатуркой, назначение – жилое. Перекрытия – сборные железобетонные, межквартирные перегородки - из газосиликатных блоков, перегородки в квартирах - из силикатного полнотелого кирпича.

Внутренняя отделка дома:

- окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты;
- стены – из керамического камня;
- полы – бетонные;
- входная дверь;
- разводка электропроводки;
- монтаж автономной отопительной системы из труб ППР;
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов;
- установка настенного газового котла, газового счетчика, ввод газа;

Все последующие работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после оформления права собственности на Объект долевого строительства.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «А-ПЛЮС», имеющее ИНН 3906135595, ОГРН 1053902841728, находящееся по адресу: 236040, г. Калининград, ул. Университетская, д. 2Г, оф. 106, р/с 40702810594930000299 в Северо-Западном филиале ПАО Росбанк г. Санкт-Петербург, к/с 30101810100000000778, БИК 044030778, тел.: 99-45-45.

_____ в лице генерального директора Григорьевой А.В.

Участник долевого строительства: гражданин России _____ _____ года рождения, ___ состоящий в браке, имеющий паспорт серии _____ № _____, выданный _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

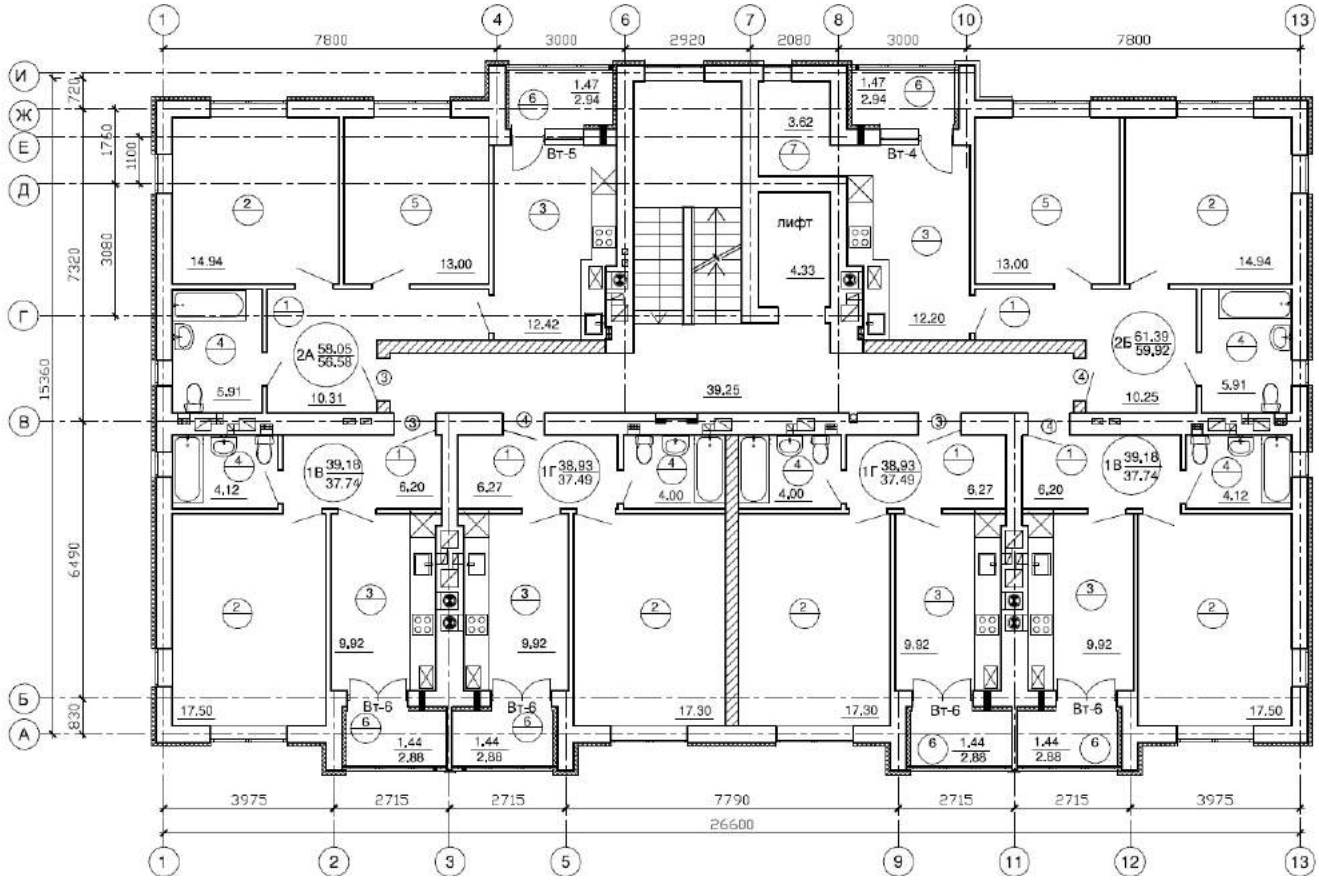
_____ / _____/

_____ _____

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве № __
от «__» _____ 2021 года

Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже

Объект долевого строительства - **____комнатная квартира со строительным номером ___ (_____) общей приведенной проектной площадью ____ (_____)** кв. метров, включающей в себя площадь холодных помещений с понижающими коэффициентами, расположенная на _____ этаже строящегося Жилого дома по ул. Батальной в городе Калининграде Калининградской области



Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «А-ПЛЮС», имеющее ИНН 3906135595, ОГРН 1053902841728, находящееся по адресу: 236040, г. Калининград, ул. Университетская, д. 2Г, оф. 106, р/с 40702810594930000299 в Северо-Западном филиале ПАО Росбанк г. Санкт-Петербург, к/с 30101810100000000778, БИК 044030778, тел.: 99-45-45.

_____ в лице генерального директора Григорьевой А.В.

Участник долевого строительства: гражданин России _____ _____ года рождения, ___ состоящий в браке, имеющий паспорт серии _____ № _____, выданный _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____ / _____/

_____ _____

Приложение № 3
к договору участия в долевом строительстве № __
от «__» _____ 2021 года

График платежей

Участник долевого строительства вносит указанную в п. 3.1. настоящего договора Цену Договора единовременно или несколькими платежами после государственной регистрации настоящего договора в срок до _____ года в порядке, предусмотренном Разделом 3 настоящего договора.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «А-ПЛЮС», имеющее ИНН 3906135595, ОГРН 1053902841728, находящееся по адресу: 236040, г. Калининград, ул. Университетская, д. 2Г, оф. 106, р/с 40702810594930000299 в Северо-Западном филиале ПАО Росбанк г. Санкт-Петербург, к/с 30101810100000000778, БИК 044030778, тел.: 99-45-45.

_____ в лице генерального директора Григорьевой А.В.

Участник долевого строительства: гражданин России _____ _____ года рождения, ___ состоящий в браке, имеющий паспорт серии _____ № _____, выданный _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____ / _____/

_____ _____