

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

г. Калининград

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДЕЛЮРАД», в лице Генерального директора Солодянкина Константина Сергеевича, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

гражданин _____, _____ года рождения, место рождения — _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств *Участников долевого строительства*, средств целевого кредита, а также за счет собственных средств *Застройщика* по строительному адресу: Калининградская область. Г. Гурьевск, пер. Байдукова возводимый на земельном участке, указанном в п.1.7. настоящего Договора.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче *Участнику долевого строительства* после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состав которой определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.3. **Квартира** – жилое помещение в Объекте недвижимости, определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса РФ.

1.4 **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

1.5 **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

1.6. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДЕЛЮРАД», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке Объекта недвижимости.

1.7. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 39:03:010021:124, расположенный по адресу: Калининградская область г. Гурьевск, пер. Байдукова принадлежащий *Застройщику* на праве аренды, на котором *Застройщик* обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости.

1.8. **Участники долевого строительства** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Объекта недвижимости, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в построенном (созданном) Объекте недвижимости.

1.9. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства* для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей проектной площади Объекта долевого строительства и общей проектной площади Объекта долевого строительства. Общая проектная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

1.10. **Эскроу-агент** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета *Участника долевого строительства* в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств *Застройщику*, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором Счета эскроу. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

1.11. **Владелец счета эскроу** - *Участник долевого строительства*, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на Счет эскроу.

1.12. **Счет эскроу** - счет, предназначенный для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый *Участником долевого строительства* в Уполномоченном Банке в соответствии с 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».

1.13. **Договор счета эскроу** - договор, заключенный между Уполномоченным Банком и *Участником долевого строительства* для учета и блокирования денежных средств *Участника долевого строительства*, в целях передачи их *Застройщику*.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 17.07.2009 N 147-ФЗ, от 17.06.2010 N 119-ФЗ, от 28.11.2011 N 337-ФЗ, от 30.11.2011 N 362-ФЗ, от 10.07.2012 N 118-ФЗ, от 30.12.2012 N 294-ФЗ (ред. 23.07.2013), от 30.12.2012 N 318-ФЗ, от 23.07.2013 N 241-ФЗ, от 28.12.2013 N 414-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 224-ФЗ, от 13.07.2015 N 236-ФЗ, от 01.05.2016 N 139-ФЗ, от 03.07.2016 N 304-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 01.07.2017 N 141-ФЗ, от 29.07.2017 N 218-ФЗ, от 29.07.2017 N 267-ФЗ, от 31.12.2017 N 506-ФЗ, от 01.07.2018 N 175-ФЗ, от 29.07.2018 N 272-ФЗ, от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ, от 13.07.2020 N 202-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

2.2.1. Право собственности на ЗУ...

2.2.2. Разрешение на строительство...

2.2.3. Проектная декларация...

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. *Застройщик* обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или/и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства *Участнику долевого строительства*, а *Участник долевого строительства* обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. **Объект долевого строительства** – Квартира со следующими характеристиками:

Номер Квартиры	
Количество комнат	

Этаж	
Секция	
Номер	
Проектная площадь Квартыры без учета площади балконов, лоджий, террас (кв.м.)	
Проектная площадь балконов, лоджий, террас (кв.м.)	
Проектная площадь Квартыры (кв.м.)	

3.2.1. Указанный номер Квартыры является предварительным номером, присвоенным Квартыре на период строительства Объекта недвижимости. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Объекта недвижимости, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Объекта недвижимости уполномоченным на то органом, Квартыре будет присвоен постоянный номер.

3.2.2. Квартыра расположена по адресу: Калининградская область г. Гурьевск, пер. Байдукова. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.2.3. Площадь Квартыры, указанная в Договоре, является проектной (определена проектной документацией по строительству Объекта недвижимости) и подлежит уточнению после ввода объекта в эксплуатацию и осуществления обмера кадастровым инженером.

3.2.4. План Квартыры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартыры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартыры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади Объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее – основные характеристики Объекта недвижимости, назначении Объекта долевого строительства, об этаже, на котором расположена Квартыра и ее общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, веранд, террас в Квартыре, наличии и площади частей Квартыры (далее – основные характеристики Квартыры) – отражены в Приложении №1 и №2 к настоящему Договору.

3.2.5. По окончании строительства Объекта недвижимости и получении *Застройщиком* Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Объекта недвижимости, характеристики Квартыры, указанные в п.3.2. Договора, проектная площадь Квартыры подлежат уточнению и будут обозначены, исходя их полученной документации по технической инвентаризации помещений Объекта недвижимости.

3.2.6. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Квартыру), указанный в п. 3.2. Договора, индивидуально определенным. *Участнику долевого строительства* на момент подписания Договора известно точное расположение Объекта недвижимости: Калининградская область г. Гурьевск, пер. Байдукова, точное расположение Квартыры в Объекте недвижимости.

3.3. Право собственности *Участника долевого строительства* на Квартыру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Право на оформление в собственность Квартыры, возникает у *Участника долевого строительства* при условии надлежащего выполнения *Участником долевого строительства* своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.5. Срок окончания строительства Объекта недвижимости – до 20 января 2023 года.

3.6. До подписания настоящего Договора *Участник долевого строительства* ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся *Застройщиком* Объекту недвижимости, в том числе с проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте *Застройщика* и в ЕИСЖС. *Участнику долевого строительства* понятно содержание данных документов.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек, за один квадратный метр проектной площади Квартиры с холодными помещениями, с понижающими коэффициентами, установленным федеральным органом исполнительной власти. Указанная цена настоящего Договора включает в себя затраты *Застройщика* на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

4.2. В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства в собственность, расходы по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта недвижимости, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости, в том числе оплата услуг *Застройщика*.

Участник долевого строительства уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере _____ (_____) рублей (депонированная сумма) **в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней**, после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области, на счет эскроу № счета _____, открытый в _____ (Эскроу-агент) 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 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Эскроу-агент: _____ (сокращенное наименование _____), место нахождения: _____; адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____ – для мобильных, _____ – для мобильных и городских.

Обязательства *Участника долевого строительства* перед *Застройщиком* по оплате обусловленной настоящим Договором Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент), указанном в п.4.2 настоящего Договора.

В случае изменения фактической площади Квартиры по отношению к проектной, Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартиры. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной п. 4.1 настоящего Договора.

4.3. Если фактическая площадь Квартиры больше проектной, то *Участник долевого строительства* доплачивает возникшую разницу до подписания передаточного акта.

4.4. Если фактическая площадь Квартиры меньше проектной, то *Участнику долевого строительства* возвращается разница на его расчетный счет до подписания передаточного акта.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемого Объекта долевого строительства будет отличаться от площади, указанной в п.3.2. Договора, это не будет являться ухудшением качества Объекта долевого строительства.

4.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства.

4.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства *Застройщиком* и принятие его *Участником долевого строительства* осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее 20 апреля 2023. Форма Передаточного акта является единой для всех *Участников долевого строительства* всего Объекта недвижимости и не подлежит каким-либо изменениям по желанию *Участника долевого строительства*.

Все замечания к Передаточному акту излагаются *Участником долевого строительства* на отдельном листе и не являются приложением к Передаточному акту.

5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Стороны могут подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства.

5.2.1. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, *Застройщик* имеет право начать передачу Объекта долевого строительства досрочно, после надлежащего уведомления *Участника долевого строительства*.

5.3. Объект долевого строительства передается *Участнику долевого строительства* при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных настоящим Договором.

5.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

5.4.1. *Застройщик* не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить *Участнику долевого строительства* сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному *Участником долевого строительства* почтовому адресу или вручено *Участнику долевого строительства* лично под расписку, либо иным способом, достоверно подтверждающим получение *Участником долевого строительства* такого уведомления.

5.4.2. *Участник долевого строительства*, получивший сообщение *Застройщика* о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Для этого в указанный срок *Участник долевого строительства* обязан явиться для проведения совместного с *Застройщиком* осмотра Квартиры и составления акта осмотра. *Участник долевого строительства* до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные *Застройщику* в Акте осмотра замечания подлежат устранению *Застройщиком* своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) *Застройщика*, в течение 10 рабочих дней.

5.4.3. В течение 2 рабочих дней после устранения выявленных недостатков *Участник долевого строительства* подтверждает их устранение в Акте осмотра путем соответствующей записи и подписывает Передаточный акт, чем подтверждает соответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Акта осмотра и Передаточного акта подтверждает отсутствие со стороны *Участника долевого строительства* претензий по качеству Объекта долевого строительства.

5.4.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к *Участнику долевого строительства*.

5.5. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства в установленный п.п. 5.4.3. настоящего Договора срок или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства, при условии отсутствия существенных недостатков Объекта долевого строительства, делающих его непригодным для использования по прямому назначению, *Застройщик*, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства*, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня

составления одностороннего Передаточного акта и обязательства *Застройщика* по передаче *Участнику долевого строительства* Объекта считаются исполненными.

5.6. 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 уведомлением и с описью вложения.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что полученное Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке, удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Объекта недвижимости), подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, и обязательным требованиям, а так же подтверждением выполнения требований всех технических условий и введенный в эксплуатацию многоквартирный жилой дом централизованно подключен к инженерно-техническим сетям и коммуникациям (газоснабжение (либо центральное отопление и горячее водоснабжение), водоснабжение, водоотведение).

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года при его нормальной эксплуатации. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта по Объекту недвижимости.

6.3. При обнаружении строительных недостатков Квартиры, выявленных в течение гарантийного срока, *Участник долевого строительства* вправе потребовать от *Застройщика* устранить данные недостатки в порядке и сроки, установленные действующим Законодательством РФ.

6.4. *Застройщик* не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА:

7.1.1. *Застройщик* вправе получить от *Участника долевого строительства* оплату Цены Договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

7.1.2. *Застройщик* вправе выставлять *Участнику долевого строительства* требования об уплате неустойки (штрафов, пени, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации).

7.1.3. *Застройщик* вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) *Участнику долевого строительства* до выполнения последним своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.2.1. Обеспечить соответствие качества строительных работ действующим строительным нормам и правилам. *Застройщик* обязан осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок, предусмотренный настоящим Договором.

7.2.2. При надлежащем исполнении *Участником долевого строительства* всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, *Застройщик* обязуется передать *Участнику долевого строительства* Объект долевого строительства, указанный в п.3.2. Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

7.2.3. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы *Застройщика*, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности *Участника долевого строительства*, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

7.2.4. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

7.3. ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.3.1. *Участник долевого строительства* имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства.

7.3.2. *Участник долевого строительства* имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.4.1. Представить на момент подписания настоящего Договора *Застройщику* подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность, или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (Трех) рабочих дней известить об этом *Застройщика* путем направления на его юридический адрес заказного письма, либо личным уведомлением *Застройщика*, с получением отметки о таком уведомлении.

7.4.2. *Участник долевого строительства* обязуется уплатить цену Договора долевого участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере (депонированная сумма) и в сроки, установленные настоящим Договором, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент).

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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.

Участник долевого строительства обязуется в течении 5 (пяти) рабочих дней, после внесения денежных средств на Счет эскроу в целях оплаты настоящего договора, предоставлять *Застройщику* оригиналы или надлежащим образом заверенные копии платежных документов, подтверждающих внесение денежных средств *Участником долевого строительства* на Счет эскроу.

7.4.3. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

7.4.4. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, установленные настоящим Договором после получения соответствующего уведомления.

7.4.5. С момента передачи Квартиры *Участнику долевого строительства* по передаточному акту обеспечить сохранность и нести расходы по её содержанию.

7.5. До момента государственной регистрации права собственности *Участника долевого строительства* на Квартиру *Участник долевого строительства* не вправе производить работы по перепланировке и/или переустройству и/или переоборудованию в Квартире, а также производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Объекте недвижимости.

7.6. В случае, если в период действия настоящего Договора *Застройщиком* *Участнику долевого строительства* будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством, *Участник долевого строительства* обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.7. С момента подписания двухстороннего акта приема-передачи или одностороннего

передаточного акта, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, оплачивать услуги по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, водоотведению и другие услуги.

7.8. После передачи Квартиры *Участнику долевого строительства* по Передаточному акту, *Участник долевого строительства* обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Квартира.

7.9. *Участник долевого строительства* за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа *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.

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства *Застройщик* уплачивает *Участнику долевого строительства* неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства вследствие уклонения *Участника долевого строительства* от подписания акта приема-передачи, а также в случае составления и подписания *Застройщиком* одностороннего передаточного акта *Застройщик* освобождается от уплаты *Участнику долевого строительства* неустойки (пени), предусмотренной ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, за период, наступивший после уклонения *Участника долевого строительства* от подписания акта приема-передачи, или за период, наступивший после даты подписания *Застройщиком* одностороннего передаточного акта.

8.4. До момента государственной регистрации права собственности *участника долевого строительства* на Квартиру *Участник долевого строительства* не вправе производить работы по перепланировке и/или переустройству и/или переоборудованию в Квартире, а также производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Объекте недвижимости. В случае нарушения *Участником долевого строительства* норм данного пункта – он уплачивает *Застройщику* штраф – 10 (десять) % от цены договора.

8.5. После подписания передаточного акта, в случае производства *Участником долевого строительства* работ, указанных в п.п. 8.3. настоящего Договора, не согласованных в установленном действующим законодательством порядке органами муниципальной, региональной, федеральной власти, уполномоченных производить согласование этих работ, *Застройщик* не несет ответственности по гарантийным обязательствам, установленным п.6.2. настоящего Договора.

8.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

8.8. Применение санкций по настоящему Договору является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойки (штрафы, пени) считаются не начисленными и не уплачиваются. Стороны вправе заключить соглашение о досудебном порядке урегулирования возникших споров (в случае допущения нарушения Договора одной из Сторон), такое соглашение заключается в письменной форме, но не является приложением, либо дополнительным соглашением к настоящему Договору и не подлежит государственной регистрации. В случае заключения такого досудебного соглашения об урегулировании спора, все взаимные претензии Сторон прекращаются.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

9.1. *Участник долевого строительства* вправе уступить свое право требования к *Застройщику* по настоящему Договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований. Уступка прав требований допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового *Участника долевого строительства* в порядке, установленном гражданским кодексом РФ.

9.2. Уступка права требования по настоящему Договору производится с письменного согласия *Застройщика*, по договору уступки права требования.

9.3. Уступка прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9.4. *Участник долевого строительства*, в течение трех дней с даты заключения договора уступки прав требований обязан передать *Застройщику* соответствующее уведомление с приложением оригинального экземпляра заключенного договора уступки прав требований.

9.5. Договор уступки прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации.

9.6. Государственная регистрация договора уступки прав требований осуществляется *Участником долевого строительства* самостоятельно и за свой счет.

9.7. В случае уступки прав требования по настоящему Договору, права требования Объекта долевого участия, а так же все сопутствующие права требования уплаты пени, штрафа, иных компенсационных выплат (в случае нарушения *Застройщиком* своих обязательств), возникают у нового *Участника долевого строительства* с даты государственной регистрации соглашения (договора) уступки прав требования и не распространяются на период, предшествовавшей регистрации соглашения (договора) уступки прав требования по настоящему Договору.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. С момента передачи *Участнику долевого строительства* объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 5 настоящего Договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора *Застройщика* с уполномоченным банком, не распространяется на объект долевого строительства по настоящему Договору.

10.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности *Участника долевого строительства* на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.3. *Участник долевого строительства* дает согласие на внесение изменений в проектную документацию при условии, что такие изменения будут вноситься в установленном законом порядке и не приведут к ухудшению Объекта долевого строительства, подлежащего передаче *Участнику долевого строительства*. Изменения в проектную документацию могут включать изменение этажности Объекта недвижимости, устройства и наружной отделки фасада, материала межкомнатных и межквартирных стен, перегородок и перекрытий, а также других возможных изменений, определенно в Договоре не упомянутых, но вносимых *Застройщиком* в процессе строительства Объекта недвижимости – многоквартирного дома и элементов благоустройства.

10.4. Отсутствие на момент передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, телефонизации и организации регулярного вывоза ТБО не является недостатком качества Объекта долевого строительства, в виду того, что на момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключен к сетям электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию между поставщиками ресурсов и управляющей компанией/собственниками помещений.

10.5. *Участник долевого строительства* дает свое безусловное согласие *Застройщику* запрашивать в Уполномоченном банке сведения о поступлении и о движении денежных средств по Счету эскроу, открытом *Участником долевого строительства* в Уполномоченном Банке в целях осуществления расчетов по настоящему договору.

10.6. *Участник долевого строительства* в соответствии со ст.9 Федерального закона от

27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику на обработку с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу следующих своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, гражданство, паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства, номер телефона, номер и дата Договора, дата и номер государственной регистрации Договора, цена Договора.

Обработка персональных данных *Участника долевого строительства* предполагает их передачу Застройщиком управляющей компании с целью заселения.

10.7. Участник долевого строительства имеет право заключить отдельный Договор с третьим лицом на оказание услуг по оформлению объекта долевого строительства в собственность.

10.8. Оплата Государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области производится в соответствии с действующим законодательством.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); война и военные действия; террористические акты; забастовки; изменения действующего законодательства, решения и действия или бездействия органов государственной власти и управления, органов власти субъектов РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. ДЕЙСТВИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

12.3. В случае нарушения срока внесения единовременного платежа Участником долевого строительства по договору более, чем на два месяца или систематическое нарушение внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев является основанием для Застройщика к расторжению настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления осуществляются в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

13.1.1 В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется *Застройщиком Участнику долевого строительства* не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному *Участником долевого*

строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, либо иным способом, достоверно подтверждающим получение Участником долевого строительства такого уведомления.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение семи рабочих дней.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции. В случае получения уведомления об изменении адреса все сообщения и уведомления направляются по измененному адресу.

14.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

14.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, об Объекте недвижимости, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

14.4. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны решают путем переговоров и в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий – 10 дней с даты ее получения. Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренном ст.32 ГПК РФ, определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика.

14.5. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для Регистрирующего органа.

14.7. Приложение к настоящему Договору, являющееся неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Характеристика объекта.
- Приложение № 2 – План этажа.

15.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО "Специализированный застройщик

ДЕЛОРАД"

ИНН: 3906959793, КПП: 390601001

ОГРН: 1153926012767, ОКПО: 44201248

Расчетный счет: 40702810014380001520

Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА

ВТБ (ПАО), БИК: 044525411

Корр. счет: 30101810145250000411

Юридический адрес: 236038, Калининградская обл, Калининград г, Артиллерийская ул, дом № 69, офис V из литеры А

**Генеральный
директор Солодянкин Константин Сергеевич**

Характеристики объекта

От лица Застройщика

*От лица Участника
долевого строительства*

_____ //

_____ //

План этажа

От лица Застройщика

*От лица Участника
 долевого строительства*

_____ /

_____ //