**Договор №\_\_\_ участия в долевом строительстве**

**многоквартирного жилого дома**

**по строительному адресу: Калининградская область,**

**город Пионерский, улица Октябрьская**

город Калининград \_\_.\_\_.2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик **«САТУРН**» (ООО «Специализированный застройщик «Сатурн»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Павлишина Леонида Александровича, действующего на основании Устава, ИНН 3906202442, ОГРН 1083925035369, с одной стороны,

и гражданин РФ **ФИО**, \_.\_.\_ года рождения, имеющий паспорт: \_, выдан \_.\_.\_г. \_, код подразделения: \_-\_, зарегистрированный по адресу: \_область, город \_, улица \_, дом \_, квартира \_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1.** **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве ***собственности***, на основании: Договор купли-продажи земельного участка №12/05 от 12.05.2022г., зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости 01.06.2022г., регистрационная запись 39:19-010314:34-39/021/2022-18. Кадастровый номер земельного участка 39:19:010314:34, площадь земельного участка 3175,00 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка. Место расположения земельного участка: Калининградская область, город Пионерский, улица Октябрьская.

**1.2. Жилой дом** – многоквартирный дом, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу:**Калининградская область, г. Пионерский, улица Октябрьская КН: 39:19:010314:34** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

**1.3. Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

**1.4. Общее имущество -** помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.6. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

**1.7. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

**1.8.** **Проектная общая/приведенная/площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

**1.9. Общая/приведенная/площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

1.10. Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

**1.11. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору**:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

**2.ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ**

**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3.В соответствии со ст.3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

* Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
* Разрешения на строительство №39-19-716-2022 от 26.12.2022г., выданное Министерством градостроительной политики Калининградской области. Срок действия: 26.06.2024г.
* Договора купли-продажи земельного участока №12/05 от 12.05.2022г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 01.06.2022г., регистрационная запись 39:19-010314:34-39/021/2022-18.
* Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации №39-001324 от 05.04.2023г.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5.В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

**3.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2.В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в п.3.3.

3.3. Характеристики объекта долевого строительства:

* Здание жилое с размерами в осях 1-5 – 64,35 м и в осях А-Ж-33,41м имеет разную этажность :секция 1-7 этажей, секция 2- 6 этажей, секция 3- 5 этажей. Форма здания -сблокированные секции, образующие вид буквы «Г». Подвал предназначен для прокладки коммуникаций и размещения технических помещений- водомерный узел, электощитовая, комнаты удорочного инвентаря, хозяйственный кладовые(внеквартирные) в количестве 64шт. Подвал имеет высоту от пола до потолка -2,65м. На 1-7 этаже расположены 92 квартиры (43 однокомнатных, 49 двухкомнатных), с обособленными входами. Высота этажа равна 3,00 метра, высота надземных помещений в «чистоте», от пола до потолка равна 2,7 метра. Крыша здания плоская с организованным наружным водостоком. Плоская кровля не эксплуатируемая, наплавляемая. В каждой секции имеется по 1 лифту. Многоквартирный жилой дом запроектирован из трех пяти-, шести-, семи-этажных с цокольным этажом секций, общей площадью 11255,20 кв.м. Здание в плане имеет П-образную форму, размерами в осях: 1-8 -\_ метров, А-Г — \_ метров, высота помещений в цокольном этаже 2,45 м, высота помещений на надземных этажах 2,7 м. Общая площадь застройки 1212,20 кв.м. Высота здания от уровня отметки земли до конька плоской крыши 26,05 м. Крыша — плоская, совмещенная, водосток — организованный, наружный. В цокольном этаже — электрощитовая, водомерный узел, внеквартирные хозяйственные кладовые (64 шт.), кладовая уборочного инвентаря, техническое помещение. Количество квартир — 92 одноуровневые квартиры (43 однокомнатных, 49 двухкомнатных).
* Конструктивная схема здания — бескаркасная, с несущими внутренними и наружными стенами, устойчивость и пространственная неизменяемость обеспечиваются совместной работой продольных и поперечных стен и горизонтальных дисков перекрытий. Фундамент — ленточный, сборный ж/б. Внутренние и наружные несущие стены надземной части — из керамического камня толщиной 380 мм. Перекрытия — сборные ж/б многопустотные плиты по типу ПК.
* Класс энергетической эффективности — А+.
* Вид строительства — новое, функциональное назначение — многоквартирный жилой дом.
* Территория дома благоустроена, огорожена.
* Квартира (жилое помещение) — условный номер **№\_ (\_), секция \_ (\_)**.
* Этаж —\_.
* Общая площадь без понижающего коэффициента — \_,\_ кв.м.
* Общая площадь с коэффициентом —\_,\_ кв.м.
* Общая площадь без холодных помещений — \_,00 кв.м.
* Количество комнат — \_.
* Площадь комнаты —\_,\_ кв.м.
* Площадь кухни — \_,\_ кв.м.
* Площадь коридора —\_,\_ кв.м.
* Площадь санузла — \_,\_ кв.м.
* Балкон (лоджия) — 0,47 кв.м. (коэфф. 0,3), 1,37 кв.м. (коэфф. 0,5)
* Внутренняя отделка квартиры:
* окна - индивидуальные из ПВХ-профиля, белого цвета, с регулируемыми оконными створками в переплетах. Остекление- однокамерные стеклопакеты.;
* стены - оштукатурены;
* потолки – заделка швов между плит перекрытия;
* полы – цементно-песчаная смесь;
* входная дверь – металлическая;
* разводка электропроводки, розетка 1 шт. для двухконтурного котла, выключатели 2 шт. (коридор, санузел);
* монтаж автономной отопительной системы из труб ППР;
* разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов без штробления, открытым способом по стенам жилого дома, а также скрытно, в конструкции пола;
* горячее водоснабжение квартир предусматривается от двухконтурного газового котла, расположенного в кухне;
* источником теплоснабжения квартир служат двухконтурные газовые котлы, с установкой в кухнях;
* система отопления жилого дома принята поквартирная двухтрубная горизонтальная тупиковая. В качестве отопительных приборов приняты стальные настенные радиаторы. Для ванных комнат отопительный прибор — полотенцесушитель.
* ввод телефонного кабеля;
* ввод коллективной антенны, интернета;
* установка индивидуальных приборов учета счетчиков газа, воды и электроэнергии.

3.4. План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

3.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

**4.ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1.Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (цена Договора) определен сторонами в сумме **0,00 ( тысяч)** рублей РФ 00 копеек из расчета 0,00 (тысячи) рублей 00 копеек за 1 (один) квадратный метр проектной площади (общей приведенной площади). При расчете цены настоящего Договора учтена проектная общая приведенная площадь, т.е. проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя проектную общую площадь и приведенную площадь холодных помещений. Под площадью объекта по тексту Договора сторонами принимается общая приведенная площадь.

4.2. Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5,4.6.,4.7. Договора.

4.3. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет 0,00 (тысячи) рублей 00 копеек. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.4. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.1 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения №2 (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или Приложения №3 (в случае наступления условий согласно п.4.6 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.6 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.5.В случае, если фактическая площадь, включающая в себя в том числе приведенную площадь холодных помещений (балконов и (или) лоджий), Объекта долевого строительства будет больше проектной площади с холодными помещениями Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, Цена настоящего Договора подлежит увеличению. При этом Цена настоящего Договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п.4.3. настоящего Договора, умноженной на фактическую площадь с холодными помещениями Объекта долевого строительства. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения №3 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

4.6. В случае, если фактическая площадь, включающая в себя в том числе приведенную площадь холодных помещений (балконов и (или) лоджий), Объекта долевого строительства будет меньше проектной площади с холодными помещениями Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, Цена Договора подлежит уменьшению. При этом Цена настоящего Договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п.4.3. настоящего Договора, умноженной на фактическую площадь с холодными помещениями Объекта долевого строительства. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения №2 к настоящему Договору.

4.7. В случае, если фактическая площадь, включающая в себя в том числе приведенную площадь холодных помещений (балконов и (или) лоджий), Объекта долевого строительства будет равна проектной площади с холодными помещениями Объекта долевого строительства, указанной в п.3.3. настоящего Договора, Цена Договора изменению не подлежит.

4.8. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.9. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет **0,00 ()** рублей РФ 00 копеек из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. Договора.Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.4.3., 4.4, 4.5, 4.6., 4.7. настоящего Договора.

4.10. Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

* **Взнос в размере 0,00 )** рублей РФ 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных денежных средств;
* **Взнос в размере ,00 ()** рублей РФ 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Банком по Кредитному договору **№ «» от ..г.,** заключенному в городе Москва между Участником долевого строительства и Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077, место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10). Кредит предоставляется сроком на \_ (\_) месяцев, считая от даты фактического предоставления кредита.

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

4.10.2. Для оплаты Цены договора, указанной в 4.1. по соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере **0,00 ()** рублей РФ 00 копеекс использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в Банке **Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»** на следующих условиях:

**Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву** – АО ''Банк ДОМ.РФ'' к/с 30101810345250000266, ИНН 7725038124, КПП 770401001, БИК 044525266

**Срок действия аккредитива:** 120 (сто двадцать) дней.

4.10.3. **Условие оплаты аккредитива**: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Участник долевого строительства обязуется открыть счет эскроу в отделении АО «Банк ДОМ.РФ», и оформить заявление об открытии аккредитива, не позднее даты подписания настоящего Договора.

Для исполнения аккредитива Участник /Застройщик предоставляют в Исполняющий банк оригинал и/или нотариально удостоверенная копия/скан копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) или оригинала или скан копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора .

Банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником и Кредитором.

Любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации. С момента оплаты Участником цены Договора в полном размере Участник приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и Квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Участник обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ Права требования считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации настоящего договора, а в последствии и сам Объект долевого участия с момента регистрации права собственности Дольщика/ Участника долевого строительства/ Цессионария на него.

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участнику по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

4.10.4. Счет получателя средств: эскроу-счет, открытый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077, Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

4.10.5. Передача денежных средств в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ», информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации на Объект, указанный в п. 3.1, 3.2, 3.3. Договора участия в долевом строительстве к Участнику долевого строительства и ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.10.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены (либо соответствующего платежа), считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Цена настоящего Договора может быть изменена только на основании п. 4.3., 4.4, 4.5, 4.6., 4.7. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон настоящего Договора.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть 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 Договора.

4.11. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться **ФИО**;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.9. Договора;

Срок условного депонирования: по 30.09.2024г. включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.12. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. №\_\_участия в долевом стр-ве от \_\_г. за жилое/нежилое пом. усл. ном.\_\_».

4.13. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.14. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

4.15.В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 ст.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 настоящего Федерального закона.

**5.СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **30.09.2024**г. (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

5.2. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

5.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.5. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в преамбуле настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.7. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика(п. 5.6. настоящего Договора)осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.8. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

5.9. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.10. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.8. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.11. Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.6. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.12. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.8. настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.13. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.12. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.14.В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.15. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.16. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

**6.ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.3. Гарантийный срок для Объекта составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Жилого дома, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Участником Акта приема-передачи объекта.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

**7.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в сроки, предусмотренные ст.5.1. Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.3. В срок не более одного месяца со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства предоставить 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.

7.1.4. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет действия, необходимые для регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашений о переуступке прав требования, права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

7.1.5. Возместить расходы Застройщика, связанные с изготовлением технического плана и кадастровым учетом Объекта долевого строительства, а также принять на себя расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, оплатой соответствующих госпошлин, а также иных расходов, вытекающих из обязательств, предусмотренных настоящим пунктов договора. Участник долевого строительства оплачивает дополнительные расходы по установке домофона в доме. Оплата расходов, связанных с изготовлением технического плана, кадастрового учета, установки домофонов производится единовременным платежом до подписания передаточного акта.

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

7.1.7. 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 намерениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом. 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 отравленными надлежащим образом.

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

7.1.9. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.10. Участник с даты принятия Объекта несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.11. Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

7.1.12. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.13. Участник долевого строительства обязан 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.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.4. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.6. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

**8.УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ**

8.1. Участник долевого строительства имеет право передать свои права требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»).

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.2. Право переуступки осуществляется только после 100% оплаты по Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, при условии письменного согласия Застройщика. 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.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав требований Участником долевого строительства, равно как уступка прав требований Участником долевого строительства с переводом долга новому Участнику долевого строительства возможны только с письменного согласия Застройщика.

8.5. Передача Участником долевого строительства в залог прав требования по настоящему Договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему Договору не предусмотрена настоящим Договором, возможна только с письменного согласия Застройщика и Банка.

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

8.7. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

8.9. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований в обязательстве передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований.

**9.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1.Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

9.2.В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

9.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

**10.ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10.3. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей, Участник долевого строительства – физическое лицо имеет право на подачу искового заявления:

a) по месту своего проживания (постоянного или временного);

b) по месту официального нахождения компании-застройщика;

c) по местонахождению площадки, где ведется строительство Объекта.

**11.СРОК** **ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

11.1.Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.2.Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации:

11.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок;

11.2.2. Прекращения или приостановления строительства Жилого дома, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

11.2.3. Существенного изменения проектной документации строящегося Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

11.3. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № \_ по следующим реквизитам: к/с 30101810345250000266, ИНН 7725038124, КПП 770401001, БИК 044525266 в АО ''БАНК ДОМ.РФ''. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

11.4.В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п.7.1.3. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

**11.6. Обеспечение исполнения обязательств по обязательствам, предусмотренным договором.**

11.6.1.Исполнение обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по Договору в связи с размещением Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены Договора на счета эскроу, в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г. иными способами не обеспечивается.

11.6.2.Право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 39:19:010314:34, площадью 3175,00 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов — категория земель: земли населенных пунктов — среднеэтажная жилая застройка, местоположение земельного участка: Калининградская область, город Пионерский, улица Октябрьская, на котором осуществляется строительство Жилого дома, передано в залог (ипотеку) в пользу АО «Банк ДОМ.РФ» - Договор об ипотеке № 90-042/КЛ-23 от 22.03.2023г. между ООО «Специализированный застройщик «САТУРН» в качестве залогодателя и АО «Банк ДОМ.РФ» в качестве залогодержателя.

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

**12.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1.Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

12.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и действует до момента надлежащего исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему договору.

12.3. Настоящий Договор Участник долевого строительства обязан сдать на регистрацию в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество в течение пятнадцати рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

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

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

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

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

12.8. Стороны согласовали, что, если Участником долевого строительства в реквизитах указан адрес электронной почты Участника долевого строительства, Застройщик в праве, также, направлять Участнику долевого строительства предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения) в виде отсканированных образов документов в формате PDF. Указание Участником долевого строительства в реквизитах адреса электронной почты Участника долевого строительства является подтверждением согласия Участника долевого строительства на справку уведомлений (извещений) в соответствии с настоящим пунктом Договора. Стороны согласовали, что, если Участником долевого строительства в реквизитах указан номер телефона Участника долевого строительства, Застройщик вправе также направлять Участнику долевого строительства предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения) посредством СМС-сообщений на номер телефона, указанный Участником долевого строительства в реквизитах сторон в настоящем Договоре. Застройщик, при возникновении спорных ситуаций, вправе ссылаться на состоявшуюся переписку в соответствии с настоящим пунктом Договора как на надлежащее уведомление (извещение) Участника долевого строительства.

12.9. Застройщик имеет право в ходе строительства Жилого дома вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Жилой дом и земельный участок, указанные в п.1.1. настоящего Договора изменения, в том числе, касающиеся изменения площадей по Жилому дому и площади застройки в назначение нежилых помещений Жилого дома, элементов благоустройства и прочего, стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются несущественными, согласованными и принятыми Сторонами.

12.10.Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

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

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

10.12. После подписания настоящего Договора теряют юридическую силу все предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях, предметом которых являлись отдельные аспекты данного Договора и совместные решения по настоящему Договору.

12.13. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащими уполномоченными на то представителями сторон.

12.14. Любое уведомление по настоящему Договору дается в письменной форме и отправляется заказным письмом.

12.15. Посещение строительной площадки запрещено во время проведения строительно-монтажных работ на объекте и проведения отделочных процессов по нормам безопасности.

12.16. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, отношения сторон регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №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.

12.17. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

12.18. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

Приложения к настоящему Договору:

* Приложение № 1 – План Объекта.
* Приложение № 2 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
* Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

**АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»

236010, г. Калининград, ул. Красносельская, д. 60А, офис 2, адрес эл. почты: stkbalt@mail.ru тел. 84012215752

ИНН/КПП 3906202442/390601001 ОГРН 1083925035369 БИК 042748877 р/с 40702810700000070538, к/с 30101810927480000877 в Филиал «Европейский» ПАО Банк Санкт-Петербург в г. Калининграде

Директор ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Павлишин Леонид Александрович

м.п.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

1. к Договору № \_
2. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
3. по строительному адресу: Калининградская область, город Пионерский, улица Октябрьская
4. от \_.\_.202\_г.

**ФОРМА**

АКТ

сверки взаиморасчетов

(возврат денежных средств)

к Договору № \_\_\_\_\_участия в долевом строительстве\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *г.*

г. Калининград «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «САТУРН» (ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Павлишина Леонида Александровича, действующего на основании Устава, ИНН 3906202442, ОГРН 1083925035369, с одной стороны,

и гражданин РФ\_\_\_\_ дата рождения \_\_, место рождения\_\_\_, паспорт \_\_\_, выдан\_\_\_г., код подразделения\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1.По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу: Калининградская область, г.Пионерский, улица Октябрьская (далее по тексту – «Жилой дом»).

2.Жилому дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № \_\_\_ - присвоен №\_\_\_\_\_\_ (далее – «Объект»).

4.По результатам обмера, по состоянию на \_\_\_\_\_\_г., Объект имеет Общую площадь -\_\_\_\_кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

5.Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной\_\_\_\_\_кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.

6.В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

7.Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную 00,00 (миллиона \_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек.

8.На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: 00,00 (миллиона \_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек.

9.Разница между ценой Договора, установленной п.7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет 00,00 (миллиона \_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. №\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. за \_\_\_усл. ном.\_\_\_ .»

10.Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

#

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»

236010, г. Калининград, ул. Красносельская, д. 60А, офис 2, адрес эл. почты: stkbalt@mail.ru тел. 84012215752

ИНН/КПП 3906202442/390601001 ОГРН 1083925035369 БИК 042748877 р/с 40702810700000070538, к/с 30101810927480000877 в Филиал «Европейский» ПАО Банк Санкт-Петербург в г. Калининграде

Директор ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Павлишин Леонид Александрович

м.п.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

1. к Договору №\_
2. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
3. по строительному адресу: Калининградская область, город Пионерский, улица Октябрьская
4. от\_.\_.202\_г.

**ФОРМА**

АКТ

сверки взаиморасчетов

(доплата денежных средств)

к Договору № \_\_\_\_\_участия в долевом строительстве\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *г.*

г. Калининград «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик **«САТУРН**» (ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Павлишина Леонида Александровича, действующего на основании Устава, ИНН 3906202442, ОГРН 1083925035369, с одной стороны,

и гражданин РФ\_\_\_\_ дата рождения \_\_, место рождения\_\_\_, паспорт \_\_\_, выдан\_\_\_г., код подразделения\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1.По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу: Калининградская область, г.Пионерский, улица Октябрьская (далее по тексту – «Жилой дом»).

2.Жилому дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № \_\_\_ - присвоен №\_\_\_\_\_\_ (далее – «Объект»).

4.По результатам обмера, по состоянию на \_\_\_\_\_\_г., Объект имеет Общую площадь -\_\_\_\_кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

5.Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной\_\_\_\_\_кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.

6.В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

7.Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную 00,00 (миллиона \_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек.

8.На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: 00,00 (миллиона \_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек.

9.Разница между ценой Договора, установленной п.7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет 00,00 (миллиона \_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек.

Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора указанную денежную сумму путем перечисления на расчетный счет Застройщика. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. №\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. за \_\_\_усл. ном.\_\_\_ .»

10.Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

12.Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

#

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»

236010, г. Калининград, ул. Красносельская, д. 60А, офис 2, адрес эл. почты: stkbalt@mail.ru тел. 84012215752

ИНН/КПП 3906202442/390601001 ОГРН 1083925035369 БИК 042748877 р/с 40702810700000070538, к/с 30101810927480000877 в Филиал «Европейский» ПАО Банк Санкт-Петербург в г. Калининграде

Директор ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Павлишин Леонид Александрович

**м.п.**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО

 **ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**к Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.**

**по строительному адресу: Калининградская область,**

**город Пионерский, ул. Октябрьская**

## **1 этаж 1 подъезд**

Директор ООО «Специализированный застройщик «САТУРН»:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Павлишин Леонид Александрович

м.п.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО