

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве жилого блока в блокированном доме № 1751 по адресу: РФ,**  
**Калининградская область, Зеленоградский район, г.Зеленоградск, пос.Малиновка**

г. Калининград

«.....» ..... 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сивилл»** в лице генерального директора Клименко Романа Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

.....), именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Общие положения

Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сивилл», расположенное по адресу: Калининградская область, г.о. город Калининград, ул.Чайковского, дом 36А к.8, зарегистрированное МИ ФНС России № 1 по Калининградской области, 08 августа 2022 (ОГРН 1213900013634, ИНН 3906407908), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) жилого дома блокированной застройки, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** – гражданин РФ, который обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять часть объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию всего объекта.

1.3. **Стороны** – Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий договор.

1.4. **Объект долевого строительства – жилой дом блокированной застройки** по адресу: РФ, Калининградская область, Зеленоградский район, г.Зеленоградск, пос.Малиновка.

1.5. **Доля участия** – установленная доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта долевого строительства, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах.

1.6. **Жилой дом блокированной застройки** – до окончания строительства Объекта доля, причитающаяся Участнику долевого строительства, соответствует только создаваемому недвижимому имуществу в виде квартиры, указанной в п. 2.10 настоящего договора, находящейся в Объекте.

1.7. **Общее имущество** – часть Объекта долевого строительства, не входящая в состав недвижимого имущества и иных жилых блоков, принадлежащих третьим лицам, предназначенная для обслуживания жилых блоков и нежилых помещений Объекта и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников жилых блоков и нежилых помещений.

1.8. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства по настоящему договору.

1.9. **Земельный участок** – земельный участок площадью **283 кв.м.** с кадастровым номером **39:05:010602:1751** находящийся на праве собственности у Застройщика. Указанный земельный участок не находится под арестом или запрещением.

### 2. Предмет договора

2.1. Застройщик осуществляет строительство Объекта долевого строительства на основании разрешения на строительство № **39-RU39320000-594-2020**, выданного **01 декабря 2020г.**

2.2. Строительство Объекта долевого строительства осуществляется на земельном участке, указанном в п. 1.9 настоящего договора.

2.3. Срок окончания строительства Объекта долевого строительства – не позднее **2 квартал 2023 года**, при условии непрерывного инвестирования Объекта долевого строительства участником долевого строительства, отсутствия технологического перерыва, изменений проектных решений по ходу строительства и срывов поставок материалов от поставщиков, а также выполнения всех условий договора и приложений к нему участником долевого строительства. В противном случае срок окончания строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта долевого строительства соразмерно продлевается.

Датой ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами передаточному акту Жилой дом блокированной застройки в срок, не позднее **31 декабря 2023 года**. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче жилого дома блокированной застройки Участнику

долевого строительства.

2.5. Проектная декларация на Объект долевого строительства опубликована в сети «Интернет» и размещена на сайте <https://наш.дом.рф/>

2.6. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в срок, определенный п. 2.3 настоящего договора, своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить на земельном участке, указанном в п. 1.9 настоящего договора, Объект долевого строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Жилой дом блокированной застройки, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену и принять в установленный договором срок Жилой дом блокированной застройки по передаточному акту.

2.7. Стороны установили, что до окончания строительства Объекта долевого строительства доля, причитающаяся Участнику долевого строительства, соответствует только Жилому дому блокированной застройки.

Застройщик вправе по своему усмотрению без уведомления и согласования с Участником долевого строительства распоряжаться своей долей в строящемся Объекте долевого строительства, с привлечением третьих лиц (инвесторов и (или) участников долевого строительства).

2.8. По завершении строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, при исполнении Участником долевого строительства в полном объеме принятых в соответствии с настоящим договором обязательств, Участник долевого строительства приобретает право зарегистрировать право собственности на Жилой дом блокированной застройки, соответствующую его доле участия в строительстве Объекта долевого строительства, предусмотренную настоящим договором.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Жилой дом блокированной застройки одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Жилой дом блокированной застройки.

2.9. Застройщик подтверждает, что доля участия Участника долевого строительства в строительстве Объекта долевого строительства, соответствующая Жилому дому блокированной застройки, на момент заключения настоящего договора не является объектом судебного разбирательства, не находится под запретом (арестом).

2.10. Жилой дом блокированной застройки, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором, обладает следующими характеристиками:

2.10.1. Условный (на время строительства) - **1751.**

2.10.2. Жилой дом блокированной застройки расположена **на 1,2 этаже**. Расположение жилого дома блокированной застройки в объекте капитального строительства отражено на плане, который является приложением к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.10.3. Жилой дом блокированной застройки состоит из одной жилой комнаты, кухни, совмещенного санузла, коридора, лоджии

Общая проектная площадь Квартиры составляет ..... кв. м, в т.ч. проектная площадь Квартиры без холодных помещений ..... кв.м., жилая площадь (комната) ..... кв.м. площадь квартиры без учета понижающих коэффициентов для холодных помещений - ..... кв.м., площадь квартиры с учетом понижающих коэффициентов для холодных помещений ( 0,5) - ..... кв.м., жилая площадь-.....кв.м., площадь кухни - ..... кв.м., площадь санузла- .... кв.м., площадь коридора - .... кв.м. площадь лоджии - .... кв.м. с учетом понижающих коэффициентов для холодных помещений ( 0,5) - .....кв.м

Указанные в настоящем пункте договора проектные площади при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию.

2.10.4. Жилой дом блокированной застройки, имеет следующие основные характеристики:

- функциональное назначение – жилой дом;
- количество этажей – 2, в том числе подземных этажей - нет;
- общая площадь– **89,5 кв.м.;**
- класс энергоэффективности – В;
- материал наружных стен-бескаркасные со стенами из крупных каменных материалов;
- материал поэтажных перекрытий – деревянные по металлическим балкам;
- сейсмостойкость-5 и менее баллов.

2.10.5. На момент передачи жилого дома Участнику долевого строительства он должен быть в следующем состоянии и комплектации:

- полы – устройство стяжки (согласно проекту);
- отделка потолков не предусмотрена;
- стены наружные **из газосиликатного блока;**

- стены межквартирные – из газосиликатного блока, оштукатуренные;
- перегородки межкомнатные – газосиликатного блока, оштукатуренные;
- входная дверь – металлическая;
- межкомнатные двери не предусмотрены;
- окна – из ПВХ конструкции с двухкамерным стеклопакетом со штукатуркой откосов;
- балконная дверь - из ПВХ конструкции с однокамерным стеклопакетом;
- отопление – от индивидуального газового котла;
- сантехническая разводка горячей, холодной воды выполняется до первого крана (установка сантехприборов не предусматривается), кабели слаботочных устройств (телевидение, интернет) прокладываются до холла;
- устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодной воды, газа, радиаторы отопления.

Приобретение и установка сантехнических приборов, а также выполнение всех не указанных в настоящем пункте внутренних работ осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.11. Окончательная общая площадь Жилого дома блокированной застройки, указанная в п. 2.10.3 настоящего договора, в том числе площади отдельных помещений, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная (фактическая) площадь Жилого дома блокированной застройки, в том числе площади отдельных помещений, определяется по завершению строительства путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью технического плана (паспорта) здания, необходимого для кадастрового учета.

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость Жилого дома блокированной застройки, ориентировочно определенной на дату заключения настоящего договора, составляет ..... (.....) **рублей**, определена исходя из проектной площади, указанной в п. 2.10.3 настоящего договора. Понижающий коэффициент для балкона (0,3), сторонами не применяется.

Стороны установили, что окончательная стоимость Жилого дома блокированной застройки будет определяться в соответствии с п. 3.4 настоящего договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент, Банк), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: ..... (сокращенное наименование .....), место нахождения: .....; адрес электронной почты: ....., номер телефона: .....

Депонент: ...**ФИО**

Застройщик: **ООО «Специализированный застройщик «Сивилл»**

Депонируемая сумма: ..... (.....) **рублей**.

Срок условного депонирования денежных средств: по ..... **202..... года** (включительно), но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении жилого дома блокированной застройки;

3.3. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Жилого дома блокированной застройки, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов и террас, расходы на оплату материалов, работ генерального подрядчика и иных подрядчиков, оплату маркетинговых исследований, рекламу многоквартирного дома в целях привлечения дополнительных денежных средств, оплату услуг третьих лиц по организации строительства, авторскому, техническому надзору, прочих услуг третьих лиц и иных расходов (например, разработку проектной документации), непосредственно связанных с созданием и реализацией ОДС, и других мероприятий необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Жилого дома блокированной застройки. Застройщик вправе погашать займы и кредиты, полученные от третьих лиц на строительство Жилого дома блокированной

застройки, а также проценты по ним.

3.4. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию или подготовку технического плана, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся Участнику долевого строительства Жилого дома блокированной застройки превысит площадь, указанную в п. 2.10.3 настоящего договора, то Участник долевого строительства до подписания передаточного акта производит доплату Застройщику, которая определяется по цене 1 квадратного метра установленной на момент заключения Договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего договора.

Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию или подготовку технического плана, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся Участнику долевого строительства Квартиры будет меньше площади, указанной в п. 2.10.3 настоящего договора, то Застройщик одновременно с передачей Участнику долевого строительства документов, необходимых для регистрации права собственности, производит возврат излишней суммы участия в долевом строительстве Жилого дома блокированной застройки в безналичном порядке, из расчета - стоимости 1 кв. м общей площади на момент заключения настоящего договора.

3.5. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 3.2 настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 10 настоящего договора почтой или телеграммой.

С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Жилого дома блокированной застройки с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Жилого дома блокированной застройки.

#### **4. Права и обязанности Застройщика**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Объекта долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими строительными нормами и правилами, обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре, передать построенные объекты инженерной инфраструктуры и объекты благоустройства на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Объекта, утвержденного в установленном порядке.

4.1.2. Гарантировать качество Жилого дома блокированной застройки условиям настоящего договора в течение 5 (пяти) лет со дня передачи Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома блокированной застройки, составляет 3 (три) года с даты подписания передаточного документа о передаче Объекта участнику долевого строительства. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливаются в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Жилого дома блокированной застройки 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, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной эксплуатации, правил и условий эффективного и безопасного использования Жилого дома блокированной застройки, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Жилой дом блокированной застройки Участнику долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим договором срока, согласно условиям п. 2.4 настоящего договора.

При этом Стороны согласились, что передача Жилого дома блокированной застройки может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим

договором (п. 2.4) срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о готовности Жилого дома блокированной застройки к передаче (по почте заказным письмом с уведомлением и либо вручает лично под расписку, либо по адресу электронной почты, указанной Участником долевого строительства в п.11 настоящего договора).

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности Квартиры к передаче, также путем смс информирования. Передача Участнику долевого строительства документов для оформления права собственности (передаточного акта, справки о полной оплате, инструкции по эксплуатации) производится в офисе Застройщика в рабочие часы.

В случае неприбытия Участника долевого строительства для принятия по передаточному акту Жилого дома блокированной застройки от Застройщика в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п.2.4 настоящего договора для передачи жилого дома, либо после истечения срока, указанного в сообщении (уведомлении) Застройщика, обязательства Застройщика считаются выполненными надлежащим образом. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Жилого дома блокированной застройки. Риск случайной гибели Жилого дома блокированной застройки признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Жилого дома блокированной застройки. При этом Участник долевого строительства несет обязательства по содержанию Жилого дома блокированной застройки.

4.1.4. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Жилого дома блокированной застройки до его приемки Участником долевого строительства, кроме случая уклонения от принятия Жилого дома блокированной застройки и составления одностороннего акта в соответствии с п. 4.1.3 настоящего договора.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Жилого дома блокированной застройки.

4.1.6. Выявление недостатков Жилого дома блокированной застройки, не связанных с несоответствием Жилого дома условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Жилого дома и не делают Жилой дом не пригодным для проживания, не является основанием для отказа от приемки Жилого дома.

## **5. Права и обязанности Участника долевого строительства**

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению стоимости Жилого дома блокированной застройки.

5.1.2. Лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика, принять Жилой дом блокированной застройки по передаточному акту.

В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок Жилой дом блокированной застройки, Участник долевого строительства обязан об этом письменно сообщить Застройщику.

5.1.3. До государственной регистрации права собственности на Жилой дом блокированной застройки не производить в нем перепланировок, переоборудования, изменений в несущих конструкциях.

5.1.4. Оплатить расходы, включая государственную пошлину в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, вносимых в него изменений и дополнений, и с регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Жилой дом.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указывается несоответствие Жилого дома блокированной застройки, требованиям настоящего договора. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, согласованный Участником долевого строительства с представителем Застройщика на Объекте долевого строительства. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки документов и государственной регистрации права собственности на Жилой дом блокированной застройки.

5.2.2. До момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения своих обязательств перед Застройщиком по оплате цены настоящего договора в полном объеме, уступить права требования, вытекающие из настоящего договора, третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

В течение 3 (трех) календарных дней после регистрации договора уступки в регистрирующем органе Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию договора уступки с отметкой о государственной регистрации такой сделки.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент исполнения указанных обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка, уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных разделом 3 настоящего договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если Участник долевого строительства более 2 (двух) раз нарушил сроки внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более чем 2 (два) месяца подряд. При этом фактически внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства по его требованию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства внесенную цену договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты прекращения настоящего договора в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

6.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Жилого дома блокированной застройки в срок, превышающий установленный договором срок передачи на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований, установленных п. 2.10.5 настоящего договора.
- в иных случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.5. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

6.6. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

## **7. Рассмотрение споров**

7.1. Споры, возникшие при исполнении и толковании условий настоящего договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия заинтересованной стороны должна быть рассмотрена другой стороной в течение 10 (десяти) календарных дней с даты ее получения.

7.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. Особые условия**

8.1. С момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Калининградской области у Участника долевого строительства пропорционально его доли считаются находящимися в залоге строящийся Жилой дом блокированной застройки и земельный участок под строительство Жилого дома блокированной застройки. Право залога прекращается с момента подписания Участником долевого строительства передаточного акта на Жилой дом блокированной застройки.

8.2. Государственная регистрация возникновения права собственности на Жилой дом блокированной застройки одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

9.2. Все изменения и дополнения к договору оформляются сторонами в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора после государственной регистрации таких изменений и дополнений.

9.3. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

9.4. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

9.5. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на строительство Жилого дома блокированной застройки, подготовленной Застройщиком. Содержание проектной документации Участнику долевого строительства понятно, возражений не имеется.

9.6. При изменении данных Участника долевого строительства, указанных в разделе 11 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые данные.

9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.8. Настоящий договор заключается Застройщиком с письменного согласия ПАО Сбербанк.

9.9. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 1 (один) экземпляр – для Застройщика, 1 (один) экземпляр – для Участника долевого строительства, 1 (один) экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

#### **10. Приложения.**

1. Цена Договора и график платежей, Приложение № 1.
2. Планировка и расположение ОДС, Приложение № 2.
3. Техническое описание передаваемого ОДС, Приложение № 3.
4. План посадки, Приложение № 4

#### **11. Адреса и реквизиты сторон:**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик  
«СИВИЛЛ»**

Адрес (юридический, почтовый): Россия, 236022, г.

Калининград, ул. Чайковского, д.36 А, кв.8

Телефон: 84012593359

ИНН 3906407908 КПП 390601001 ОГРН

1213900013634

р/с 40702810075000002545 Банк: Ф-л «Европейский»

ПАО Банк «Санкт-Петербург» г Калининград

к/с 30101810927480000877 БИК: 042748877

**Участник долевого строительства:**

.....

Генеральный директор

..... Клименко Р.В.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Приложение № 1**  
к Договору .....

**ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

1. По соглашению Сторон, цена Договора составляет - .... (.....) .

Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (ст. 1.1. Договора).

2. Стоимость ОДС определена из расчета ..... руб. за 1 кв.м. общей (приведенной) площади Объекта.

3. Оплата производится после государственной регистрации Договора.

4. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору.

П/п	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты, не позднее:
1	<b>... (.....) рублей</b>	.....
Итого:	<b>.... (.....) рублей</b>	

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Сивилл»  Генеральный Директор _____ / Клименко Р.В. /	Участник долевого строительства:  _____ / _____ /
---	---



**Приложение № 2**  
к Договору .....

Планировка и расположение ОДС

<p>Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Сивилл»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ / Клименко Р.В. /</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____ / _____ /</p>
---	--

**Приложение № 3**

к Договору .....

## Техническое описание Жилого дома блокированной застройки

№ п/п	Параметры	Характеристики
1	Фундаменты	Сборные, железобетонные.
2	Стены	газосиликатные блоки.
3	Наружная отделка	Фасад – декоративная штукатурка. Утепление <b>каменной</b> ватой и пенополистеролом.
4	Внутренняя отделка стен	Штукатурка известковая
5	Полы	Цементная стяжка по утеплителю.
6	Перегородки	газосиликатный блок
7	Перекрытия	Сборные, железобетонные.
8	Лестницы	<b>Не устанавливается</b>
9	Кровля	Двухскатная из керамической черепицы
10	Водоснабжение	Устройство систем, счетчика воды, без установки сантехнических приборов.
11	Водоотведение	Устройство систем без установки сантехнических приборов.
12	Теплоснабжение	Индивидуальные (электрические) котлы отопления.
13	Электроснабжение	Без проводки
14	Дверь входная	Металлическая, утепленная.
15	Окна	Металлопластиковый профиль с однокамерным стеклопакетом.
16	Балкон (при наличии ,согласно проекта)	Металлическое ограждение
17	Телефон, интернет	Устройство ввода без подключения
18	Благоустройство	Подъездной путь из твердого покрытия

Застройщик:  
ООО «Специализированный застройщик «Сивилл»Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ / Клименко Р.В. /

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 4**  
к Договору .....

План посадки

Застройщик:  
ООО«Специализированный застройщик «Сивилл»  
Генеральный Директор  
\_\_\_\_\_ / Клименко Р.В. /

Участник долевого строительства:  
  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /