

Договор участия в долевом строительстве №

г. Калининград

«___» _____ 2021г.

ООО Специализированный Застройщик «КАС», именуемое далее «Застройщик», в лице генерального директора Хоравы О.И., действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. **Многоквартирный жилой дом (Многоквартирный дом)** – многоквартирный жилой дом, количество этажей – 5, в том числе подземных этажей – 1, проектная общая площадь 2036,4 кв.м., наружные стены: кирпичные, поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные неразрезные безбалочные плиты, класс энергоэффективности: В, сейсмостойкость: 6 баллов, строящийся с привлечением денежных средств физических и юридических лиц по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, ул. Генерала Раевского, дом 5, проектирование и строительство которого ведет Застройщик на основании разрешения на строительство от 12.12.2019 года № 39-RU39301000-453-2019 объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом», выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

1.2. **Земельный участок** - земельный участок площадью 1800 (одна тысяча восемьсот) кв.м, категории земель: земли населенных пунктов – под строительство многоквартирного жилого дома, находящийся по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», город Калининград, улица Генерала Раевского, 5, кадастровый номер: 39:15:130910:1527, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 39:15:130910:1527-39/001/2018-6 от 04.05.2018 г., на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома.

Существующие ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, реквизиты документа-основания: Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», режимы использования: в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», реестровый номер границы: 39.15.2.2444. Зона с особыми условиями использования территории: охранный зона инженерных коммуникаций; Зона охраны искусственных объектов. Реестровый номер: 39:15-6.2447. Граница охранной зоны КЛ 0,4 кВ опора ВЛ-Раевского 5 (инв.№ 542914101).

1.3. **Планируемая общая приведенная площадь** – ориентировочная (здесь и далее по тексту - без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера) площадь объекта долевого строительства в квадратных метрах, определенная в документации Застройщика по Многоквартирному дому, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы ориентировочной общей площади Объекта (определяемой в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ) и ориентировочной площади лоджий и/или балконов с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.4. **Общая приведенная площадь** – уточненная (здесь и далее по тексту - в соответствии с данными экспликации технического плана или иного технического документа, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера) площадь объекта долевого строительства в квадратных метрах, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы уточненной общей площади Объекта (определяемой в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ) и уточненной площади лоджий и/или балконов с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.5. **Объект долевого строительства** (равнозначный термин – "Объект") – жилое помещение, представляющее собой _____-комнатную квартиру, расположенную на _____ этаже Многоквартирного дома, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в

эксплуатацию Многоквартирного дома, а также доля в общем имуществе Многоквартирного дома, определяемое в соответствии с действующим законодательством и Договором.

Условный номер в соответствии с проектной декларацией - _____

Общая приведенная площадь Объекта – _____ кв.м.

Планируемая (ориентировочная) общая площадь Объекта – _____ кв.м.

В состав Объекта входят: прихожая с ориентировочной площадью _____ кв.м, кухня с ориентировочной площадью _____ кв.м, гостиная с ориентировочной площадью _____ кв.м, санузел с ориентировочной площадью _____ кв.м, спальня с ориентировочной площадью _____ кв.м, лоджия с ориентировочной площадью _____ кв.м (коэфф. $k=0,5 - 1,5$ кв.м).

План Объекта, местоположение Объекта на этаже Многоквартирного дома, условные номера комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, приведены в приложении №1 к Договору.

Уточненная общая площадь Объекта и Общая приведенная площадь не могут отличаться соответственно от Планируемой (ориентировочной) общей площади Объекта и Планируемой общей приведенной площади более чем на 5 % (пять процентов).

В Объекте отделочные и специальные работы не производятся. На момент завершения строительства Многоквартирного дома Объект должен быть в следующем состоянии и комплектации: установлены входная противовзломная дверь (межкомнатные двери не устанавливаются) и оконные блоки со стеклопакетами (Подоконники не устанавливаются); выполнена штукатурка стен цементно-известковым раствором и цементная стяжка полов с утеплением; разведена электропроводка по Объекту с установкой электросчетчика, выключателей и розеток (осветительные приборы не устанавливаются); разведены трубы газоснабжения с установкой 2-контурного газового котла и счетчика расхода газа (газовые плиты не устанавливаются); разведены трубы внутреннего отопления с установкой отопительных радиаторов; выполнен монтаж стояков системы холодного водоснабжения с этажными отводами, оканчивающимися шаровыми вентилями с установкой счетчиков расхода воды (внутриквартирная разводка не выполняется, сантехнические приборы, краны, смесители, полотенцесушители не устанавливаются); выполнен монтаж стояков системы канализации с этажными отводами, оканчивающимися заглушками (внутриквартирная разводка не выполняется, сантехнические приборы не устанавливаются).

1.6. Общее имущество Многоквартирного дома: помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном 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 Многоквартирном доме оборудование; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в Многоквартирном доме), находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты; инженерные сети, электрический кабель наружного электроснабжения и иное оборудование обслуживающее более одного помещения находящиеся в Многоквартирном доме, на Земельном участке и за его пределами до точек подключения.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект.

2.2. Застройщик обязан завершить строительство, ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и приступить к передаче Объекта Дольщику в срок не позднее 12.11.2022 года, при условии оплаты Дольщиком цены Договора в полном объеме.

Стороны договорились, что Застройщик имеет право на досрочное исполнение указанного в настоящем пункте обязательства, и может, после завершения строительства Многоквартирного дома, и, получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Объект Дольщику в любое время ранее установленного настоящим пунктом срока.

2.3. Указанный в п. 2.2 Договора срок может быть изменен на новый срок. Стороны предусмотрели, что согласование и утверждение нового срока происходит в следующем порядке: Застройщик

направляет Дольщику либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо заказной телеграммой, либо лично под расписку, уведомление о новом сроке, указанный в уведомлении Застройщика новый срок, считается принятым Дольщиком, согласованным и утвержденным Сторонами, а срок указанный в п. 2.2 Договора измененным на указанный в уведомлении Застройщика новый срок, если с момента получения уведомления с предложением об изменении срока, Дольщик в течении 5 (пяти) календарных дней не известит Застройщика о своем отказе принять и утвердить новый срок, путем отправки в адрес Застройщика заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении или заказной телеграммой или путем вручения лично под расписку.

3. Цена Договора и порядок оплаты

3.1. Стоимость одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта составляет _____рублей, является окончательной и может быть изменена только по соглашению Сторон.

3.2. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта, а также на оплату услуг застройщика.

Цена Договора устанавливается произведением стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта на Планируемую общую приведенную площадь Объекта, и подлежит уточнению в бесспорном порядке, в случае если после проведения обмеров Объекта кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат, Общая приведенная площадь будет отличаться от Планируемой общей приведенной площади, в таком случае Цена Договора определяется путем произведения стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта на Общую приведенную площадь Объекта, а возникшая разница подлежит оплате/возврату в сроки и порядке, установленных Договором.

Цена Договора составляет _____ рублей.

3.3. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: Участник долевого строительства **ФИО**

Бенефициар: **ООО Специализированный Застройщик «КАС»**

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____

(_____) рублей __ копеек.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: ООО специализированный застройщик "КенигАвтоСтрой", ИНН 3904063835, КПП 390601001, р/с 40702810120000004974 в КАЛИНИНГРАДСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N8626 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛИНИНГРАД; кор.счет – 30101810100000000634, БИК – 042748634.

3.3.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора.

3.3.3. После предоставления документов, указанных в п. 3.3.2. настоящего Договора, денежные

средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

3.4. Перечисление Эскроу-агентом Суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром Эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Датой исполнения обязательств Дольщика по оплате считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной Договором, в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. В случае увеличения Цены Договора, образовавшаяся разница подлежит доплате Дольщиком Застройщику в срок не более 15 (пятнадцать) календарных дней со дня отправки соответствующего уведомления в адрес Дольщика, а в случае нарочного уведомления или получения по почте уведомления - не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения такого письменного уведомления.

3.6. В случае уменьшения Цены Договора, образовавшаяся разница подлежит возврату Застройщиком Дольщику единовременным платежом путем безналичного перечисления на банковский счет Дольщика после перечисления эскроу-агентом денежных средств Застройщику в порядке, предусмотренном п. 6 ст. 15.5 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в срок не более 15 (пятнадцать) календарных дней со дня отправки соответствующего требования Дольщика в адрес Застройщика, а в случае нарочного уведомления или получения по почте уведомления - не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения такого письменного требования, при условии указания Дольщиком в предъявляемом требовании реквизитов банковского счета открытого на имя Дольщика.

3.7. Цена Договора не включает расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему и государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект.

4. Обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Многоквартирного дома и сдать его в эксплуатацию в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. В сроки и в порядке, установленные Законом о долевом строительстве публиковать в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" определенные Законом о долевом строительстве информацию и документы.

4.1.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Дольщику Объект по акту приема-передачи при условии выполнения Дольщиком в полном объеме своих обязательств по Договору.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Оплатить Цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.2.2. В случаях, предусмотренных Договором, подписывать необходимые договоры, соглашения, акты, а также дополнительные соглашения к Договору, если их оформление необходимо для устранения препятствий в государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему или права собственности Дольщика на Объект, выявленных органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость.

4.2.3. В случае изменения адреса и контактных телефонов, указанных в Договоре, сообщить Застройщику об этих изменениях в письменном виде в срок не позднее 3 (три) календарных дней со дня таких изменений, в противном случае, нести все риски наступления неблагоприятных последствий такого не извещения.

4.2.4. Не закрывать Банковский счет Дольщика, а также поддерживать на нем установленный банком неснижаемый остаток денежных средств до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

4.2.5. В срок не более 10 (десяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, прибыть в офис Застройщика и принять Объект по акту приема-передачи

4.2.6. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, для регистрации права

собственности на Объект.

4.2.7. Эксплуатировать Объект после принятия его от Застройщика в соответствии с действующим законодательством, техническими и эксплуатационными регламентами и нормами.

4.2.8. Не позднее 7 (семи) календарных дней со дня государственной регистрации права собственности на Объект заключить договор на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

4.2.9. Со дня принятия Объекта по акту приема-передачи нести бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

Дольщик в срок не позднее 3(трех) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика обязан возместить Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством, с даты принятия Объекта по акту приема-передачи до даты заключения с Управляющей Организацией договора на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг.

4.2.10. Нести в соответствующей части расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, дополнительных соглашений к нему, и государственной регистрацией права собственности на Объект, в том числе расходы по уплате государственной пошлины.

5. Гарантии качества.

5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта и Многоквартирного дома, их соответствия проектной документации, градостроительным регламентам, строительно-техническим нормам и правилам, подтверждением отсутствия у Объекта каких-либо существенных недостатков, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Дольщику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок на иное оборудование устанавливается изготовителем оборудования, составляет срок и исчисляется в соответствии с Паспортом изделия или иным документом изготовителя.

5.3. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или требований технических и/или градостроительных регламентов, проектной документации, а также иных обязательных условий, Стороны определили что Дольщик вправе требовать, а Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, при этом Дольщик не вправе требовать уменьшения Цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических, градостроительных и иных обязательных требований и регламентов к процессу эксплуатации и/или ремонта Объекта и/или Многоквартирного дома Дольщиком и/или привлеченными им третьими лицами, и/или управляющей организацией и/или любыми иными третьими лицами.

6. Прочие условия

6.1. Застройщик имеет право в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома и/или Объекта, за исключением планировки Объекта.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Дольщика на выполнение Застройщиком действий по изменению проектной документации Многоквартирного дома, изменению состава общего имущества Многоквартирного дома, его назначения и площади.

6.2. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Дольщика на выполнение Застройщиком/собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с

разделом/объединением/присоединением/перераспределением (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Многоквартирного дома и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сетей инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сетей канализации, ливневого стока, телефонизации, и других коммуникаций, дорожной инфраструктуры, и иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

6.3. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Дольщика имеет существенное значение для Застройщика.

Условия, указанные в настоящем пункте в равной степени и в полном объеме распространяются на все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства.

6.4. Стороны договорились, что уступка Дольщиком прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

6.5. Вся корреспонденция Стороны направляют друг другу по адресам, указанным в разделе «Реквизиты Сторон» Договора. Стороны обязуются уведомлять друг друга заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или заказной телеграммой или путем вручения нарочно об изменении своих адресов и иных реквизитов, в срок не более 3 (трех) рабочих дней со дня произошедших изменений. Сторона, не уведомившая и/или несвоевременно уведомившая другую Сторону об изменении своего адреса и/или реквизитов, несет риск вызванных этим неблагоприятных последствий. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, по первоначальным (но фактически изменившимся) реквизитам другой Стороны, считаются исполненными, создают для последней обязательства и не влекут для противоположной Стороны просрочку.

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

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и Законом о долевом строительстве неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае совершения Дольщиком уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о долевом строительстве и/или потребовать от Дольщика штраф в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора.

7.3. В случае нарушения Дольщиком предусмотренного Договором срока принятия Объекта у Застройщика, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1% (одной десятой процента) от Цены Договора за каждый день просрочки, в срок не позднее дня подписания акта приема-передачи Объекта.

7.4. При уклонении Дольщика от принятия Объекта в сроки, установленные Договором, за исключением случая обоснованного отказа в виду существенных недостатков Объекта, Застройщик по истечению двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня одностороннего составления Акта приема-передачи. Одностороннее составление Акта приема-передачи возможно только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления Застройщика о завершении строительства, либо в случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Дольщика от его получения, либо в случае если имеется сообщение об отказе Дольщика от получения заказной телеграммы, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в Договоре адресу.

Стороны установили что в случае, если после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Дольщиком будут выявлены недостатки Объекта, эти недостатки не могут быть отнесены к существенным недостаткам, и не могут являться основанием для отказа Дольщика в принятии Объекта и подписания акта приема-передачи, в противном случае такой отказ признается Сторонами уклонением от принятия Объекта и подписания акта прием-передачи.

7.5. В случае нарушения Дольщиком предусмотренного Договором срока обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, для регистрации своего права собственности на Объект, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% (одной десятой процента) от Цены Договора, а также Дольщик возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, а также по налогу на имущество, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

7.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Дольщику несет Застройщик.

С момента подписания Акта приема-передачи, риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта переходит к Дольщику.

7.7. В случае несвоевременного возмещения Дольщиком Застройщику расходов, возникших у Застройщика в связи с несвоевременным исполнением Дольщиком обязательств по Договору, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1% (один процент) от суммы, подлежащей возмещению согласно Договору, за каждый день просрочки.

7.8. В случае нарушения Дольщиком обязательств не закрывать Банковский счет Дольщика, а так же поддерживать на нем установленный банком неснижаемый остаток денежных средств до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 5 % (пять процентов) от Цены Договора, а так же возмещает расходы по оплате услуг нотариуса, связанные с возвратом денежных средств Дольщику, в случаях, предусмотренных Договором, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

7.9. В случае безосновательного одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора, в срок не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

7.11. В случае уклонения Дольщиком от заключения с Управляющей Организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг в сроки указанные в Договоре, Дольщик возмещает Застройщику расходы по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Многоквартирного дома соразмерно площади Объекта и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме, а также уплачивает неустойку в размере 1% (один процент) от Цены Договора в срок не позднее 3 (трех) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

7.12. Уплата неустойки, пени, штрафов и процентов не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

8.2. Договор, может быть, расторгнут и изменен по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается исключительно в случаях предусмотренных Договором и Законом о долевом строительстве.

8.3. Информация и документы о Застройщике, его деятельности, проекте строительства Многоквартирного дома, иная информация подлежащая раскрытию в соответствии с Законом о долевом строительстве размещены в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» -«наш.дом.рф».

До подписания Договора Дольщик ознакомился с указанной информацией и документами.

8.4. 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 30 (тридцать) календарных дней со дня получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

8.5. Дольщик дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) третьим лицам, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с использованием систем автоматизации и без использования

таких средств, в целях реализации настоящего Договора и выполнения Застройщиком своей профессиональной деятельности.. Согласие вступает в силу с момента подписания Договора и действует постоянно согласно срокам хранения документов, установленных архивным законодательством. Дольщик может письменно отозвать разрешение на обработку персональных данных в порядке и в случаях предусмотренных законом.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость.

Реквизиты Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «КАС», 236000, г. Калининград, ул. Озерная, д. 1, ОГРН 1053900006500, ИНН 3904063835, КПП 390601001, р/сч: 40702810120000004974 в Калининградском отделении №8626 ПАО Сбербанк, к/сч.: 30101810100000000634, БИК: 042748634

Генеральный директор О.И. Хорава

Дольщик:

.....

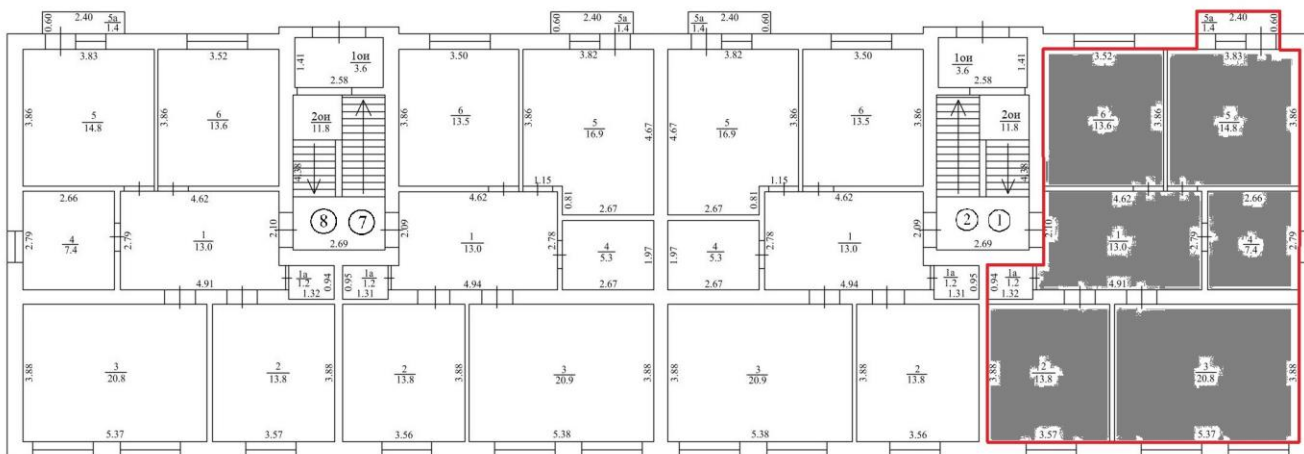
ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору участия в долевом строительстве № ...
от года,
заключенному между ООО Специализированный
Застройщик «КАС» и

.....

Объект долевого строительства – жилое помещение
.....комнатная квартира с проектным номером
(выделено темным цветом на поэтажном плане)

План этажа Многоквартирного дома



Застройщик:
Генеральный директор
ООО Специализированный Застройщик
«КАС»

Дольщик:
.....

..... Хорва О.И.

.....

.....