

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ Е47-__

г. Калининград

«__» _____ 2019 г.

Акционерное общество специализированный застройщик «Акфен», в лице Генерального директора Байтарова Зейрали Мусаддиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны и

_____, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а также за счет собственных средств ЗАСТРОЙЩИКА, по строительному адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.Елизаветинская, д.47 (по ГП), на земельном участке, имеющем кадастровый номер 39:15:130710:90, общей площадью 8 644 кв.м., из земель населенных пунктов, предоставленный под строительство многоквартирного дома с объектами обслуживания жителей микрорайона.

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

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

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

1.5. Застройщик - Акционерное общество специализированный застройщик «Акфен», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке Объекта недвижимости.

1.6. Земельный участок – земельный участок площадью 8 644 кв.м., расположенный по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.Елизаветинская, кадастровый номер: 39:15:130710:90, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости.

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

1.8. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства и общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая проектная приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади

Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор № 346/2017-А аренды земельного участка от 11 августа 2017 года;
- Разрешение на строительство № 39-RU39301000-086-2018 многоквартирного жилого дома №47 (по ГП) от 18 апреля 2018 года. Адрес объекта: Калининградская область, г.Калининград, ул. Елизаветинская.
- Проектная декларация многоквартирного жилого дома № 47 (по ГП) по ул. Елизаветинской в г. Калининграде от 27 апреля 2018 г., размещена в сети интернет на сайте ЕИСЖС: <http://наш.дом.рф> и сайте akfen39.ru.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3.2. Объект долевого строительства – Квартира со следующими характеристиками:

Номер Квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь Квартиры без учета площади балконов, лоджий, террас (кв.м.)	Проектная площадь балконов, лоджий, террас с понижающим коэффициентом (кв.м.)	Проектная приведенная площадь Квартиры (кв.м.)

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

3.2.2. Квартира расположена по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.47 (по ГП). Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

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

3.2.4. Сведения в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, этажности, общей площади Объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (т. е. –основные характеристики Объекта недвижимости) – отражены в Приложении №1 к настоящему Договору.

План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры, местоположение Квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости - отражен в Приложении №2 к настоящему Договору.

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

3.2.6. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 3.2. Договора, индивидуально определенным. УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на момент подписания Договора известно точное расположение Объекта недвижимости: Калининградская область, г.Калининград, ул.Елизаветинская, д.47 (по ГП), точное расположение Квартиры в Объекте недвижимости.

3.3. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Право на оформление в собственность Квартиры, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет _____), из расчета _____), за один квадратный метр проектной приведенной площади Квартиры. Указанная цена настоящего Договора включает в себя затраты ЗАСТРОЙЩИКА на строительство (создание) Объекта долевого строительства и в том числе оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА в размере 10%. Аванс вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА исчисляется в месяце получения денежных средств от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет оплаты настоящего Договора.

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

4.2.1. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере _____ (депонируемая сумма), после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент). Эскроу-агент указан в п.15.1 настоящего Договора. (Приложение №3-График платежей).

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.2.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перед Застройщиком по оплате, обусловленной настоящим Договором Цены договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент), указанном в п.15.1 настоящего Договора.

4.2.3. Условия депонирования:

Срок условного депонирования: по **31 декабря 2022** г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта долевого строительства по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного ЗАСТРОЙЩИКОМ,

УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и Эскроу-агентом, на основании уведомления ЗАСТРОЙЩИКА, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

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 Квартиру. усл. ном. [●], НДС не облагается».

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ (должностному лицу ЗАСТРОЙЩИКА) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренного Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. на основании письменного требования ЗАСТРОЙЩИКА в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу ЗАСТРОЙЩИК или УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

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

4.4. Если фактическая площадь Квартиры больше проектной приведенной, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в день подписания передаточного акта.

4.5. Если фактическая площадь Квартиры меньше проектной приведенной, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница любым, не запрещенным законом способом в день подписания передаточного акта.

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

4.7. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства **в срок не позднее 30 июня 2023 года.** Форма Передаточного акта является единой для всех УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всего Объекта недвижимости и не подлежит каким-либо изменениям по желанию УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Приложение №5.

Все замечания к Передаточному акту излагаются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на отдельном листе и не являются приложением к Передаточному акту.

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

5.2.1. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства досрочно, после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

5.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

5.4.1. ЗАСТРОЙЩИК до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку, либо иным способом, достоверно подтверждающим получение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого уведомления.

5.4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения и при отсутствии замечаний в указанный срок подписать Акт осмотра и Передаточного акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Для этого в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан явиться для проведения совместного с ЗАСТРОЙЩИКОМ осмотра Квартиры и составления Акта осмотра.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные ЗАСТРОЙЩИКУ в Акте осмотра замечания подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) ЗАСТРОЙЩИКА, в согласованный сторонами срок.

5.4.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о устранении выявленных недостатков обязан принять Объект долевого строительства в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает их устранение в Акте осмотра путем соответствующей записи и в указанный срок подписывает Передаточный акт, чем подтверждает соответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Акта осмотра и Передаточного акта подтверждает отсутствие со стороны УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА претензий по качеству Объекта долевого строительства

5.4.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.5. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства в установленный п. 5.4.2. настоящего Договора срок или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, делающих его непригодным для использования по прямому назначению, ЗАСТРОЙЩИК, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта и обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта считаются исполненными.

5.6. В случае составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего Передаточного акта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляется уведомление о передаче ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего Передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и с описью вложения.

5.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что ключи от Квартиры он получает в управляющей компании, осуществляющей управление Многоквартирным домом, то есть построенным и введенным Объектом недвижимости по предъявлении оригинала подписанного передаточного акта. В этот же день УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА совместно с представителем управляющей компании фиксируют показания приборов учета, установленных в Квартире.

5.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что пуск газа в каждую Квартиру Объекта недвижимости выполняется специализированной организацией по договоренности с управляющей организацией в централизованном порядке по всему Объекту недвижимости и не является обязанностью Застройщика.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

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

6.3. При обнаружении строительных недостатков Квартиры, выявленных в течение гарантийного срока, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА устранить данные недостатки в порядке и сроки, установленные действующим Законодательством РФ.

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

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА:

7.1.1. ЗАСТРОЙЩИК вправе получить от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплату Цены Договора в полном объеме до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.1.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплату неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, за невыполнение обязательств по настоящему договору.

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

7.2. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

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

7.2.2. При надлежащем исполнении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, указанный в п.3.2. Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

7.2.3. Зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

7.3. ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.3.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при выполнении своих обязательств по настоящему договору имеет право:

- на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства.

- на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.4.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере (депонированная сумма) и в сроки, установленные настоящим Договором, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент).

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Банке АО «ДОМ.РФ», полное наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077 место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10 Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон банка: 8-800-775-8686 (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.

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

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

7.4.4. С момента передачи Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по передаточному акту обеспечить сохранность и нести расходы по его содержанию.

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

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

7.7. После передачи Квартиры по передаточному акту и до заключения договоров с управляющими организациями, устанавливаемыми ЗАСТРОЙЩИКОМ, возмещать ЗАСТРОЙЩИКУ все затраты на водо-, тепло- и электроснабжение и коммунальные платежи по тарифам, установленным на дату оплаты. Оплата производится путём авансового платежа в сумме, установленной и утвержденной управляющей компанией.

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

7.9. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

7.10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за свой счет несет расходы по уплате госпошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

8.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований по форме, являющейся Приложением № 4 к настоящему Договору. Уступка прав требований допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном гражданским кодексом РФ.

8.2. Уступка права требования по настоящему Договору производится только с письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКА, в случае погашения долга по уплате неустойки, по форме договора уступки права требования, являющейся приложением к настоящему Договору.

8.3. В случае нарушения п.п.8.1.-8.2. настоящего Договора Застройщик вправе не исполнять обязательства по Договору участия в долевом строительстве новому УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

8.5. Новый УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение трех дней с даты заключения договора уступки прав требований обязан:

-передать ЗАСТРОЙЩИКУ соответствующее уведомление с приложением оригинального экземпляра заключенного договора уступки прав требований

- вручить уведомление Эскроу-агенту о состоявшейся цессии

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

8.7. Государственная регистрация договора уступки прав требований осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА самостоятельно и за свой счет.

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Стороны установили и согласились с тем, что Ответственность Застройщика регулируется Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и к правоотношениям Сторон не применяются положения Федерального Закона № 2300-1 от 07.02.1992 г., «О защите прав потребителей» в части штрафа в размере 50% от суммы пени, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

9.3. До момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе производить работы по перепланировке и/или переустройству и/или переоборудованию в Квартире, а также производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Объекте недвижимости. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм данного пункта – он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (десять) % от цены договора и компенсирует сумму нанесенного ущерба.

9.4. После подписания передаточного акта, в случае производства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА работ, указанных в п. 9.3. настоящего Договора, не согласованных в установленном действующим законодательством порядке органами муниципальной, региональной, федеральной власти, уполномоченных производить согласование этих работ, ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности по гарантийным обязательствам, установленным п.6.2. настоящего Договора.

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

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

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на внесение изменений в проектную документацию при условии, что такие изменения будут вноситься в установленном законом порядке и не приведут к ухудшению Объекта долевого строительства, подлежащего передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Изменения в проектную документацию могут включать изменение этажности Объекта недвижимости, устройства и наружной отделки фасада, материала межкомнатных и межквартирных стен, перегородок и перекрытий, а также других возможных изменений, определено в Договоре не упомянутых, но вносимых Застройщиком в

процессе строительства Объекта недвижимости – многоквартирного дома и элементов благоустройства.

10.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право заключить отдельный Договор с третьим лицом на оказание услуг по оформлению объекта долевого строительства в собственность.

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

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

12. ДЕЙСТВИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

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

12.3. Несоблюдение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА графика оплаты взноса (Приложение 3), более 3-х раз в течение 12 месяцев, является основанием для расторжения настоящего договора с возвратом УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, внесенных им в качестве авансового платежа в течение 10 рабочих дней.

12.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату УЧАСТНИКОМУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

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

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

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта

недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку, либо иным способом, достоверно подтверждающим получение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого уведомления.

13.1.3. Уведомления, направленные посредством электронных форм связи (интернет), будут считаться надлежащим уведомлением.

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

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции. В случае получения уведомления об изменении адреса все сообщения и уведомления направляются по измененному адресу.

14.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и неустойки в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

14.3. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что получил от ЗАСТРОЙЩИКА всю необходимую информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ, о проекте строительства, об Объекте недвижимости, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

14.4. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны решают путем переговоров и в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий – 30 дней с даты ее получения. Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренном ст.32 ГК РФ, определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА.

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

14.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.

14.7. Приложение к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Характеристика объекта.
- Приложение № 2 – План этажа.
- Приложение № 3 – График платежей
- Приложение № 4 – Форма договора уступки прав требований по Договору.
- Приложение № 5 – Форма передаточного акта

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК: Акционерное общество специализированный застройщик «Акфен» (АО специализированный застройщик «Акфен»)

Юридический адрес: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.11, помещ. 27

Почтовый адрес: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.11, помещ. 27

ИНН/КПП 7728306340/390601001

ОГРН 1037728055331

Специализированный счет застройщика в рамках 214-ФЗ

№40702810632170004802 в ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

К/сч 30101810600000000786

БИК 044030786

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

Полное наименование (фирменное наименование): АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

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

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ПОДПИСИ СТОРОН

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/Байтаров З.М./

_____/_____/

Уровень потребительских качеств

жилых помещений многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.47 (по ГП)

I. Краткая характеристика объекта строительства:

земельный участок жилого дома расположен в Ленинградском районе г.Калининграда. Границы участка: с юга, запада и востока – территория существующей многоэтажной застройки общественного и жилого назначения; с севера – улица Елизаветинская. Многоквартирный жилой дом состоит из 3-х надземных частей, объединенных общей подземной частью, в которой расположена подземная автостоянка. Здания одноподъездные, имеют 15 надземных этажей, объединенных общим подвалом. В подземном этаже расположена автостоянка. На 1 этаже расположены помещения общественного назначения. Общая площадь здания с подземной парковкой — 30447,6 м².

II. Класс энергетической эффективности здания – «нормальный».

III. Расчетная сейсмическая интенсивность в соответствии с нормативами по Калининградской области.

IV. Конструктивные элементы:

1. Фундаменты, колонны, пилоны, перекрытия, лифтовые шахты – монолитный железобетон.
2. Наружные стены – в соответствии с проектом.
3. Внутренние перегородки – в соответствии с проектом.
4. Остекление проемов – в соответствии с проектом, без установки подоконной доски.
2. Наружная отделка – в соответствии с проектом.

V. Внутренняя отделка:

1. Двери входные с замком – в соответствии с проектом. Внутренние двери не установлены.
2. Штукатурка кирпичных стен.
3. Полы в помещениях – цементно-песчаная стяжка.
4. Потолки – бетонные.
5. Полы мест общего пользования этажа, лестничной клетки, лифтового холла – цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка.

VI. Инженерные коммуникации и оборудование:

1. Теплоснабжение и горячее водоснабжение – от индивидуального газового котла, с установкой газового счетчика.
2. Отопление - разводка из полипропиленовых труб в конструкции пола, стальные панельные радиаторы, без установки полотенцесушителя.
3. Водоснабжение - стояки и разводка из полипропиленовых труб, счетчик холодной воды на отводе от стояка в квартире.
4. Хозяйственно-бытовая канализация – стояки из полипропиленовых труб, без разводки до мест установки сантехнического оборудования, без установки сантехнического оборудования.
5. Электроснабжение – согласно действующим нормам на основании проекта, с приборами освещения в местах общего пользования, электропроводка по всем помещениям с установкой индивидуальных счетчиков и УЗО.
6. Противопожарные мероприятия, мероприятия пожаротушения и дымоудаления – на основании проекта.
7. Вентиляция сан/узла приточно - вытяжная с естественным побуждением.
8. Телефонизация, телевидение, интернет - точка подключения в коридоре квартиры.

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/Байтаров З.М./

/

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/Байтаров З.М./

_____/_____/

График платежей:

В соответствии с п. 4.1 Договора участия в долевом строительстве, заключенного между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит денежные средства, указанные в п. 4.2 настоящего Договора, на эскроу-счет, открываемый в Банке «ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) в следующих размерах, в порядке и в сроки:

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/Байтаров З.М./

_____/_____/

ФОРМА ДОГОВОРА УСТУПКИ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____ от «__» _____ г.

г. Калининград «__» _____ г.

Гражданин (ка) _____, «__» _____ г.р., паспорт _____
выдан _____ «__» _____ г., код подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем
«**Сторона 1**», с одной стороны,

гражданин (ка) _____, «__» _____ г.р., паспорт _____
выдан _____ «__» _____ г., код подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем
«**Сторона 2**», с другой стороны, вместе именуемые – «**Стороны**»,

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме права требования, принадлежащие Стороне 1 как участнику долевого строительства, по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ г., зарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области «__» _____ г. (далее именуемый - «Договор участия»).

1.2. Указанный в п. 1.1 настоящего договора Договор участия в долевом строительстве заключен между Стороной 1 и Застройщиком, на участие в долевом строительстве объекта долевого строительства – **Квартира**, номер на площадке __, проектной площадью _____ кв.м., расположенная на 1 этаже жилого дома по строительному адресу: **г.Калининград, ул. Елизаветинская, д.47 (по ГП)**, имеющим кадастровый номер 39:15:130710:90, общей площадью 8 644 кв.м., из земель населенных пунктов, предоставленный под строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания. (далее именуемого - «Квартира»).

1.3. По Договору участия Застройщику за Квартиру уплачены денежные средства в размере _____ (_____) **рублей** __ **копеек**, соответствующие долевого участию в строительстве Квартиры, исходя из проектной площади.

1.4. Наряду с уступкой прав Сторона 1 передает, а Сторона 2 полностью принимает на себя все обязательства Стороны 1 по Договору участия в части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, за исключением оговоренных положений в п. 7.5., настоящего соглашения, в том числе:

1.4.1. Обязанность осуществить доплату в случае увеличения фактической площади Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации всех помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по сравнению с проектной приведенной площадью Квартиры согласно п. 4.3. Договора участия.

1.4.2. Обязанность нести расходы по содержанию Квартиры и участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, в соответствии с условиями п. 7.11., 7.13. Договора участия.

1.5. Уступка права требования Стороне 2 по настоящему Договору возможна в соответствии с п.1 и п.2 ст.11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 №214-ФЗ и производится в связи с тем, что обязательства Стороны 1 перед Застройщиком по оплате цены Договора участия в части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, исполнены полностью, а также в связи с тем, что Застройщиком не исполнены обязательства в пользу Стороны 1: Квартира по передаточному акту ему не передавалась и право собственности на Квартиру за ним не зарегистрировано.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Сторона 1 обязана в день подписания настоящего Договора передать Стороне 2 оригиналы всех документов (либо надлежащим образом заверенные копии), имеющие значение для осуществления прав и исполнения обязанностей по Договору участия в части объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего договора, а именно Договор участия в долевом строительстве № _____ от _____ г. со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью.

2.2. Сторона 1 обязана сообщить Стороне 2 в тот же срок все иные сведения, имеющие значение для осуществления Стороной 2 своих прав по Договору участия, а также передать Стороне 2 все необходимые копии документов, подтверждающие уже исполненные обязанности перед Застройщиком по Договору участия.

2.3. Сторона 2 обязана уплатить Стороне 1 за уступаемые права требования денежные средства в размере и порядке, установленных разделом 3 настоящего Договора.

2.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора производятся в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За уступаемые права требования Сторона 2 выплачивает Стороне 1 денежные средства в размере _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.2. Оплата указанной в п. 3.1 настоящего Договора суммы производится наличными деньгами, которые Сторона 2 выплачивает Стороне 1 при подписании настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. Сторона 1 гарантирует, что на день подписания настоящего Договора ее права по Договору участия не переуступлены третьему лицу, Квартира под арестом или запрещением не состоит, на нее не обращено взыскание по каким-либо основаниям, не заявлено претензий со стороны третьих лиц или уполномоченных государственных органов. Сторона 1 отвечает перед Стороной 2 за действительность переданных ему прав, но не отвечает за неисполнение Договора участия Застройщиком.

4.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ФОРС-МАЖОР

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

5.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

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

5.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

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

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. В случае невыполнения Стороной 2 своих обязательств, предусмотренных п.п. 3.1. - 3.2. настоящего Договора Сторона 1 вправе его расторгнуть в одностороннем внесудебном порядке, направив Стороне 2 уведомление о расторжении.

7.3. Сторона 2 обязана в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора уведомить Застройщика о государственной регистрации настоящего договора и предоставить Застройщику оригиналы или нотариальные копии документов, подтверждающих государственную регистрацию.

7.4. До получения уведомления и документов, указанных в п. 7.3. настоящего договора, Застройщик вправе не исполнять обязательства по Договору участия Стороне 2.

При этом Сторона 2, в случае неисполнения своей обязанности согласно п.7.3. настоящего договора, несет риск исполнения Застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве Стороне 1.

7.5. Стороны установили, что Сторона 2 приобретает право требования указанного в п. 1.2. настоящего Договора Объекта участия в долевом строительстве у Стороны 1 в полном объеме, а право требования штрафных санкций, неустоек, пени и иных мер взыскания возникает у Стороны 2 с даты государственной регистрации настоящего Договора и не распространяется на тот период, когда Сторона 1 являлась Стороной по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ г.

7.6. Данный договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Стороны 1, два для Стороны 2, один для регистрирующего органа.

Деньги в сумме _____

получены в полном объеме _____.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Сторона 1: _____

Сторона 2: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона 1:

Сторона 2:

СОГЛАСОВАНО:

**ЗАСТРОЙЩИК: Акционерное общество специализированный застройщик «Акфен»
(АО специализированный застройщик «Акфен»)**

Юридический адрес: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.11, помещ. 27

Почтовый адрес: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.11, помещ. 27

ИНН 7728306340 КПП 390601001

ОГРН 1037728055331

Специализированный счет застройщика в рамках 214-ФЗ

р/с № 40702810432170004730 в ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 044030786

К/сч 30101810600000000786

ОТ ЛИЦА ЗАСТРОЙЩИКА

ОТ ЛИЦА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/Байтаров З.М./

_____/_____/

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

№ _____ от «__» _____ г.

г. Калининград

_____ 20__ г.

Акционерное общество специализированный застройщик «Акфен», в лице

_____ ,
именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны и

Гражданин (ка) _____ ,
именуемый (ая) в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны,
вместе именуемые «Стороны» составили настоящий Акт к Договору участия в долевом строительстве
(далее Договор) о нижеследующем:

1. По окончании строительства жилому дому-новостройке по строительному адресу:
Калининградская область, г. Калининград, ул. Елизаветинская, д.47 (по ГП) присвоен почтовый
адрес: _____ .

2. Передаче в собственность **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** подлежит Квартира
№ __, расположенная на этаже __, согласно технической документации, имеет следующие
характеристики: общая площадь __, (далее по тексту – Квартира).

После обмеров фактическая площадь Квартиры увеличилась по отношению к проектной
площади на _____ **квадратных метров**.

3. В соответствии с п. 4.3. Договора, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** доплачивает
ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, в
день подписания передаточного акта, из расчета по цене за один квадратный метр, установленной в
Договоре. Окончательная стоимость Квартиры составляет _____
(_____) **рублей 00 копеек**, что соответствует 100% долевого участия в
строительстве фактической площади Квартиры, указанной в п. 2 настоящего Акта.

4. Квартира, передаваемая **ЗАСТРОЙЩИКОМ**, и принимаемое **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**, надлежащего качества, соответствует требованиям, предъявляемым к жилым
помещениям.

5. Квартира **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** осмотрена, стороны взаимных
претензий друг к другу по исполнению Договора и по передаваемой Квартире не имеют.

6. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу, один экземпляр для
Застройщика, два для Участника долевого строительства, один для регистрирующего органа.

ОТ ЛИЦА **ЗАСТРОЙЩИКА**

ОТ ЛИЦА **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

ОТ ЛИЦА **ЗАСТРОЙЩИКА**

От лица **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

_____/Байтаров З.М./