

ДОГОВОР № Т/1-_____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 1 по ГП. I этап
по адресу: РФ, г. Калининград, ул. Генерала Толстикова

«__» _____ 202__ год

г. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кенигбергстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Верхолаза Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, термины и определения имеют следующее значение:

Долевой взнос – денежные средства, вкладываемые Участником долевого строительства в строительство многоквартирного дома.

Застройщик - хозяйственное общество, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

ГП – генеральный план застройки земельного участка в соответствии с разрешением на строительство № 39-RU39301000-774-2021 от 26 октября 2021 года, выданным Застройщику Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, № 1 по ГП I этап по ул. Генерала Толстикова в г. Калининграде, строительство которого ведет Застройщик На земельном участке с кадастровым номером 39:15:151103:209, площадью 6674,0 м². Земельный участок находится в аренде у Застройщика на основании следующих документов: Договора № 405/2017-А аренды земельного участка от 08.09.2017 года запись о государственной регистрации 39:15:151103:209-39/001/2017-1 от 17.10.2017 года; Соглашения № 405/2017-А-1 об уступке прав и обязанностей по Договору №405/2017-А от 08.09.2017 года аренды земельного участка от 04.03.2019 г. запись о государственной регистрации 39:15:151103:209-39/021/2019-5 от 18.03.2019 года; Соглашения № 405/2017-А-2 о внесении изменений в договор № 405/2017-А от 08 сентября 2017 г. аренды земельного участка от 14.08.2020 г., запись о государственной регистрации 39:15:151103:209-39/021/2020-6 от 30.10.2020 года; Соглашения об уступке прав и обязанностей от 29.06.2021 г., запись о государственной регистрации 39:15:151103:209-39/021/2021-9 от 08.07.2021 г.; Соглашения об уступке прав и обязанностей от 30.07.2021 года запись о государственной регистрации 39:15:151103:209-39/021/2021-12 от 10.08.2021 года.

Данный многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

1. Вид: Новое строительство,
2. Назначение: жилой дом,
3. Этажность: 8,
4. Общая площадь: 7724,91 кв.м,
5. Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
6. Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные.
7. Класс энергоэффективности: высокий (В),
8. Класс сейсмостойкости: 6 баллов шкалы MSK - 64,
9. Иные характеристики: сети и системы инженерно-технического обеспечения: энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, системы связи.

Объект долевого строительства – совокупность помещений (жилых или нежилых), входящих в состав Многоквартирного дома, а также прав общей долевой собственности в соответствии с Жилищным кодексом РФ, подлежащих передаче Дольщику, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, соответствующих его Долевому взносу с характеристиками, описанными п.3.4.и п.7.1. настоящего Договора.

Долевой взнос – денежные средства, вкладываемые Дольщиком в строительство Многоквартирного дома.

Закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) - площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балкона/лоджии с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

Банк – АО «БАНК ДОМ.РФ» (ПАО), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором счета эскроу.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство № 39-RU39301000-774-2021** от 26 октября 2021 года, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также на официальном сайте: www.liderstroy39.ru (далее – Официальный сайт Застройщика).

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Положения Гражданского кодекса Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции на дату подписания договора;

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет возможность для ознакомления Дольщиком со следующими документами:

- Учредительные документы Застройщика.
- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика.
- Разрешение на строительство, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- Публикацию проектной декларации в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- Выписку из ЕГРН подтверждающую права Застройщика на земельный участок.
- Положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства.

2.3. При заключении настоящего договора стороны согласовывают и подписывают копию поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства (**Приложение № 1**) и основные характеристики объекта строительства (**Приложение № 2**).

2.4. Вышеуказанные приложения являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и могут быть изменены только по дополнительному письменному соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.5. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.6. Застройщик подтверждает, что им представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Калининградской области.

2.7. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Участник долевого строительства принимает на себя обязательство осуществлять оплату своего долевого взноса в строительство многоквартирного дома в размере, предусмотренном пунктом 3.3 настоящего Договора и принять объект долевого строительства по акту прима-передачи.

3.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом на выделенном ему земельном участке и после ввода его в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

3.3. Размер долевого взноса Участника долевого строительства в строительство многоквартирного дома составляет _____. В эту стоимость входит выполнение строительно-монтажных работ, необходимых для создания Объекта долевого строительства.

3.4. Долевой взнос, указанный в пункте 3.3. настоящего договора соответствует:

- имущественным правам (доле) в законченном строительстве Многоквартирном доме на **комнатную квартиру общей приведенной площадью с учетом холодных помещений _____ (_____)квadratных метров, под строительным номером _____, расположенной в _____секции дома на _____этаже;**
- праву на долю в общем имуществе Многоквартирного дома определяемую в соответствии с Жилищным кодексом РФ;
- Графическому плану (Приложение № 1).

Общая приведенная площадь включает в себя площадь холодных помещений, учитываемую с понижающим коэффициентом 0,5 или 0,3,

Характеристики квартиры:

- общая проектная площадь с учетом холодных помещений _____ кв.м.;
- общая проектная площадь без учета холодных помещений _____ кв.м.

3.5. Общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии или балкона. Площадь лоджии и балконов рассчитывается с понижающими коэффициентами: для лоджии – 0,5 (от площади лоджии), для балконов и террас – 0,3 (от площади балкона или террасы).

3.6. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 3.4. настоящего Договора, будет уточняться по данным фактических обмеров органа/специализированной организации, осуществляющих учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Фактический номер и фактическая площадь Объекта определяются по окончании строительства после паспортизации дома и указываются в акте приема-передачи Квартиры в соответствии с техническим паспортом

3.7. Застройщик обязуется произвести ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2023 года Названный срок может быть продлен Застройщиком в одностороннем порядке путем направления Дольщику письменного уведомления по адресу, указанному в

настоящем Договоре, в случае продления разрешения на строительство Многоквартирного дома на срок, указанный в разрешении.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, срок передачи объекта долевого строительства является единым для всех участников долевого строительства.

3.8. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади объекта долевого строительства по отношению к общей площади многоквартирного дома. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается Застройщиком в проектной декларации, публикуемой в порядке, установленном действующим законодательством, и включает в себя: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации (кладовая уборочного инвентаря, электрощитовые, насосная и водомерный узел), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также вне пределов дома, но в пределах земельного участка (кабельные линии электроснабжения и прочее), земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, относящиеся к МОП, расположенные на указанном земельном участке. Границы, кадастровый номер и площадь земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные вспомогательные объекты, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и могут быть изменены Застройщиком до ввода дома в эксплуатацию без согласования с участниками строительства.

3.9. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также на официальном сайте: www.liderstroy39.ru.

3.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3.11. Границы, кадастровый номер и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

До ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Дольщик, подписывая настоящий Договор, предоставляет Застройщику право и дает свое полное безотзывное согласие на следующие действия:

- на передачу в залог любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства),
- по изменению характеристик (в сторону уменьшения либо увеличения, в том числе путем размежевания существующего и образования нового) земельного участка,
- по изменению состава и размера общего имущества многоквартирного дома (в том числе его уменьшение, перевод из общего имущества в собственность Застройщика, в том числе по итогам реконструкции),
- по изменению проектной документации, в том числе затрагивающей технические характеристики, технико-экономические показатели объекта строительства, а также по вопросам образования нежилых помещений из жилых помещений (изменение назначения нежилых помещений), не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и подлежащих коммерческому использованию.

Перечисленные выше действия производятся Застройщиком без дополнительного согласования с участниками строительства, о чем каждый Дольщик считается извещенным и на что дает свое согласие, заключая настоящий Договор долевого участия.

3.12. С правовым основанием для заключения настоящего Договора Стороны ознакомились и определили, что руководствуются следующим:

- настоящим договором;
- 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ);
- Федеральным законом от 7 февраля 1992 года N 2300-1" О защите прав потребителей"
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Разрешением на строительство № 39-RU39301000-775-2021 от 26.10.2021, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.
- Согласованной и утвержденной в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, Проектной декларацией на многоквартирный жилой дом, размещенной на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также на официальном сайте: www.liderstroy39.ru. (далее – Официальный сайт Застройщика).

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора, то есть сумма денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта, определяется исходя из расчета:

_____ (_____) тысяч рублей за 1 кв.м. общей приведенной площади Квартиры и на момент заключения настоящего договора составляет (____ тыс. руб. * ____ кв.м.) = _____ рублей **00 коп.** (далее – денежные средства), с учетом площади лоджии или балкона с понижающим коэффициентом 0,5 или 0,3.

Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Оплата долевого взноса производится на расчетные счета, указанные Сторонами или любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

4.2. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.3.1. настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

4.3. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.3. настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 4.3.1. настоящего Договора.

4.3.1. Эскроу-агент: АО «БАНК ДОМ.РФ» (ПАО)

(наименование и реквизиты банка – эскроу - агента)

(далее именуемый «Банк» или «Эскроу агент»);

Депонент: _____;

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Кенигбергстрой»;

Депонируемая сумма: _____ рублей **00 коп.**;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до _____ года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: 40702810400620000530 (р/с Застройщика).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Дог. № Н/1-__ участия в долевом стр-ве от ____г. за жилое пом. усл. ном. __, НДС не облагается.**».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

4.4. В случае изменения площади Объекта долевого строительства по результатам окончательного обмера с целью постановки на кадастровый учет, изменяется и его стоимость, указанная в п. 3.3. Договора. Стороны обязуются произвести взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

В случае, если по результатам обмеров помещений доля Участника долевого строительства изменяется (уменьшается/увеличивается), Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства, а Участник долевого строительства произвести доплату долевого взноса Застройщику на следующие реквизиты: **ООО «Специализированный застройщик «Кенигбергстрой»** ИНН: 3906402843КПП: 390601001, ОГРН: 121390000674, Банк: АО «БАНК ДОМ.РФ» (ПАО), БИК: 044525266, Р/с 4070281040062000530, Корр. счет: 30101810345250000266.

Перерасчет стоимости договора производится только в случае изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. В случае увеличения/уменьшения доли Дольщика более чем на 1 (один) квадратный метр, размер дополнительно оплачиваемых или возвращаемых средств определяется исходя из цены 1 (одного) метра квадратного, указанного в п.3.3. настоящего Договора, доплата/возврат производится за всю площадь превышения/уменьшения (из расчета стоимость 1 кв.м. плюс стоимость площади превышения/уменьшения). Перерасчет и возврат/доплата денежных средств производятся до подписания акта приема-передачи, с указанием в акте сведений о произведенном перерасчете.

4.5. Суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.6. Участник долевого строительства несет затраты по изготовлению документов технического и кадастрового учета и по осуществлению регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- настоящего договора;
- дополнительных соглашений к настоящему договору;
- права собственности на Объект после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство многоквартирного дома.

5.2. До подписания Сторонами акта приема-передачи, предоставить Дольщику по его письменному обращению возможность ознакомиться с проектной документацией необходимой для строительства Многоквартирного дома.

5.3. Обеспечить организацию строительства многоквартирного дома, а также работ по благоустройству территории, выделенной под строительство, включая все работы, предусмотренные проектной документацией и иными документами по строительству, необходимыми для сооружения многоквартирного дома и для сдачи его в эксплуатацию в установленном порядке.

5.4. Выполнить работы по инженерному обеспечению, наружному утеплению, благоустройству и озеленению в соответствии с проектной документацией. Стоимость указанных работ включена в долевой взнос.

5.5. Обеспечить соответствие качества выполняемых строительных работ действующим строительным нормам и правилам, и за свой счет устранять выявленные недостатки.

5.6. Получить акт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в пункте 3.7. настоящего договора и направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче.

5.7. В соответствии с п. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

5.8. Застройщик имеет право досрочно передать Объект Участнику долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязуется произвести полный расчет к моменту подписания акта приема-передачи.

5.9. Передача объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком в течение шести месяцев с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.11. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.6.7. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона) застройщик по истечении двух месяцев со дня, начала передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признаются перешедшими к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства соответствующего уведомления либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.12. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей по оплате цены настоящего договора, установленных разделом 3 и 4 настоящего договора, расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.13. Застройщик имеет право до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право без дополнительных распоряжений, согласований со стороны Участника долевого строительства, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в процессе строительства Многоквартирного жилого дома, в том числе и изменять конфигурацию и площадь МОП.

5.14. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п.п. 4.4. Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является.

5.15. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров многоквартирного жилого дома и объекта долевого строительства юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам многоквартирного жилого дома и объекта долевого строительства выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам многоквартирного жилого дома и

объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Участник долевого строительства обязан оплатить долевой взнос в размере, порядке и сроки, предусмотренные п. 3.3. и разделом 4 настоящего Договора.

6.2. Участник долевого строительства вправе получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства в пределах отчетности предоставляемой Застройщиком в уполномоченные государственные органы.

6.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с законодательством РФ с согласия Застройщика.

6.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение конфигурации и площади земельного участка в соответствии с п. 13.2. настоящего договора.

6.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на строительство на территории многоквартирного дома вспомогательных объектов недвижимости, не относящихся к МОП (зданий и сооружений хозяйственно-бытового назначения, сооружений для хранения автотранспорта, пр).

6.6. Участник долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления, указанного в пункте 5.6. настоящего договора обязан приступить к приемке Застройщика уведомления о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности к передаче Объекта долевого строительства, при этом срок принятия Объекта Участником долевого строительства с момента начала передачи не может превышать два месяца.

6.7. Передача Объекта Застройщиком и приемка его Участником долевого строительства оформляются актом, подписываемым обеими сторонами. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня передачи Объекта составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта (п.6 ст.8 ФЗ-214).

6.8. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

6.9. С момента подписания акта приема-передачи обязательства Застройщика считаются исполненными, а Участник долевого строительства принимает на себя обязательство по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей.

6.10. Участник долевого строительства обязуется за свой счет произвести государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи.

6.11. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на объект долевого строительства не вправе самостоятельно либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование объекта долевого строительства, остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, газового оборудования, схемы электроразводки, без предварительного письменного согласования с Застройщиком. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации, в том числе путем удержания из суммы поступившей в оплату цены Договора.

6.12. Дольщик не вправе требовать от Застройщика устранения недостатков Объекта долевого строительства, возникших после подписания акта приема-передачи по вине третьих лиц, или самого Дольщика, в том числе замены оборудования, изделий, конструктивных элементов, соответствующих проектной документации.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на многоквартирный дом, регламентам и иным обязательным требованиям в области строительства, а также условиям, оговоренным сторонами в настоящем Договоре.

Объект долевого строительства (квартира) передается Участнику долевого строительства со следующими параметрами:

- в квартире установлены стеклопакеты;
- установлена входная металлическая дверь;
- смонтирована система отопления с двухконтурным газовым котлом (без полотенцесушителя);
- разведена система электроснабжения с установкой розеток и выключателей;
- установлены приборы учета электроэнергии, воды и газа;
- подведены водопровод и канализация;
- стены оштукатурены;
- на полу выполнена цементно-песчаная стяжка;
- на потолках заделаны швы.
- Балконы и лоджии остеклены, если это предусмотрено проектом.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства устанавливается в 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав результата участия в долевом строительстве. Указанный срок исчисляется с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещений в Многоквартирном доме. В отношении инженерного и технологического оборудования, относящегося непосредственно к Объекту долевого строительства (розетки, выключатели, индивидуальные приборы учета, газовый котел, радиаторы отопления, окна, входная дверь и пр.) применяются гарантийные сроки, установленные заводом-изготовителем данного оборудования, по истечении данных гарантийных сроков в случае поломки данного оборудования ответственность Застройщика не наступает.

7.3. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту Инструкция). Данная Инструкция носит характер рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества и обязательна к исполнению на основании действующих законодательных актов и регламентов РФ. Несоблюдение требований, изложенных в Инструкции влечет преждевременное изменение потребительских качеств Объекта долевого строительства и отказ Застройщика в их восстановлении. Текст инструкции выложен на сайте Застройщика www.liderstroy39.ru.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: передачи Дольщиком Застройщику Долевого взноса в полном объеме и передачи Дольщику Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

8.3.1. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки ввода многоквартирного дома в эксплуатацию по вине Застройщика, если такая просрочка составит более чем 30 (тридцать) календарных дней.

8.3.2. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что Застройщиком исполнение обязанностей, принятых на себя в рамках настоящего Договора, не будет произведено в установленный срок.

8.3.3. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при наличии данных о нецелевом использовании Застройщиком денежных средств, уплаченных Дольщиком.

Иных оснований для досрочного прекращения действия настоящего Договора по инициативе Дольщика настоящий Договор не предусматривает.

8.4. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пункте 8.3., денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Дольщику в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора с компенсацией ему процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ со дня зачисления Долевого взноса на расчетный счет Застройщика, до обратного зачисления денежных средств на расчетный счет Дольщика (период фактического пользования денежными средствами).

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика с согласия Застройщика по иным основаниям, которые не предусматривают наличие нарушений со стороны Застройщика, Застройщик возвращает полученные от Дольщика денежные средства, основываясь на действующем законодательстве, за исключением затрат, связанных с выполнением Застройщиком своих функций в размере 10% от суммы Долевого взноса, указанного в п.3.3 Договора.

8.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать у Дольщика уплаты неустойки (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае если Дольщик не внес денежные средства в месяце, указанном в графике оплаты долевого взноса, цена квадратного метра может быть пересмотрена в соответствии с ценами, действующими в месяце фактической оплаты. В связи с этим цена договора может подлежать изменению.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки внесения Дольщиком денежных средств более чем на 30 (тридцать) календарных дней по сравнению со сроками, предусмотренными Договором. При этом Застройщик лишается права на отказ от исполнения Договора по указанному основанию в случае принятия им просроченного исполнения.

8.7. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пункте 8.6., денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора на расчетный счет Дольщика.

8.8. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке со дня направления другой стороне уведомления об отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом.

8.9. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.3., 8.6., Дольщик отказывается от права требования на объект долевого строительства.

8.10. Настоящий договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены Договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только при согласии Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

9.4. В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами с протокольной формой отражения результатов консультаций, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором или при нарушении Застройщиком сроков ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, а также иных обязательств, принятых на себя Сторонами по настоящему Договору, они несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

11.2. Убытки и неполученная выгода в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора возмещаются виновной стороной в установленном действующим законодательством порядке в полном объеме.

11.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора на указанный Объект не заключено никаких других договоров с третьими лицами, под арестом, запрещением он не находится.

12. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. «Форс-мажор» означает:

- 1) любой указ, постановление любого федерального, государственного или муниципального органа, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего Договора;
- 2) забастовки, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход выполнения обязательств по договору;
- 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, в части замены применяемого инженерного оборудования и материалов, частичной перепланировки в пределах габаритов здания (либо с незначительным изменением габаритов), замены материалов ограждающих конструкций и отделки, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость здания, а также корректировки проектной документации, в части изменения этажности здания, изменения параметров строительного Объекта либо вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций, без получения на данные изменения Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

13.2. Участник долевого строительства, на правах залогодержателя, не возражает против возможных изменений, вносимых Застройщиком в границы земельного участка с к/н 39:15:151103:209(Калининградская область, город Калининград, улица Генерала Толстикова), в том числе путем его раздела, объединения с другим земельным участком и т.п., если указанные изменения вносятся с соблюдением требований действующего законодательства и не нарушают прав Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору, с сохранением права залога на вновь образованный земельный участок. Участник долевого строительства дает Застройщику свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на оформление указанного земельного участка в собственность путем его выкупа с заключением договора купли-продажи, направленных на межевание земельного участка (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с перераспределением, разделом земельного участка, объединением), постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на исходный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки, снятие обременений (залога) на исходный земельный участок, при условии сохранения обременения на вновь образованный земельный участок, на котором непосредственно расположен Объект долевого строительства.

13.3. Участник долевого строительства не возражает против строительства Застройщиком иных объектов (жилых/нежилых) на земельном участке с к/н 39:15:151103:209(Калининградская область, город Калининград, улица Генерала Толстикова), либо на ином, вновь образованном земельном участке, производном от вышеуказанного земельного участка, если такое строительство не нарушает прав и законных интересов Участника долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

13.4. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в случае продолжения и завершения Застройщиком строительства Объекта долевого строительства с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и за счет средств целевого кредита, выданного Застройщику уполномоченным банком, правила статьи 13 Закона в отношении настоящего Договора применяться не будут.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Условия настоящего Договора, а также любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, является конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней.

14.3. Дольщику известно о возможном изменении проекта (изменении количества этажей, квартир, офисных помещений, подвалов и пр.), изменении земельного участка, его площади, границ и кадастрового номера, а также изменении состава общего имущества многоквартирного жилого дома, и он не возражает против внесения изменений в проектную документацию и дает на это свое согласие.

14.4. Настоящим Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Дольщик, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Дольщиком.

14.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору либо к его приложению оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

14.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Дольщика, и один экземпляр – для Управления Росреестра по Калининградской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Приложение № 1 – копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.

Приложение № 2– основные характеристики объекта строительства.

Застройщик	Дольщик
-------------------	----------------

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "КЕНИГСБЕРГСТРОЙ"**

ИНН: 3906402843, КПП: 390601001

ОГРН: 1213900006748, Р/с 40702810275000002332

Банк: Ф-Л "ЕВРОПЕЙСКИЙ" ПАО "БАНК
"САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" БИК: 042748877,

К/с 30101810927480000877

Юридический адрес: 236003,

Калининградская обл., Калининград г.,

Кутаисский пер., дом 3, кв.1

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

_____ **Верхолаз А.А.**

**Приложение № 1 к договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого
дома по адресу: Калининградская область, г. Калининград,
ул. Генерала Толстикова от «__» _____ 202__ года**

**Копия поэтажного плана с выделением объекта долевого строительства.
_____ этаж, № строительный _____**

Застройщик _____ А.А. Верхолаз

Участник долевого строительства

**Приложение № 2 к договору № _____ участия в
долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу: Калининградская область, г. Калининград,
ул. Генерала Толстикова
от «___» _____ 202__ года**

1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- количество этажей – 9 (в т.ч. подвальный этаж);
- общая площадь здания (многоквартирного дома) – 6674,0 м²кв. м.;
- назначение: жилое
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- перекрытия – монолитные железобетонные;
- Крыша – плоская из рулонных материалов, с организованным внутренним водостоком;
- класс энергоэффективности – В(высокий)
- класс сейсмостойкости - 6 баллов

2. Перечень работ, выполняемых Застройщиком, внутри Объекта.

Техническое состояние на момент сдачи:

- окна – металлопластиковые стеклопакеты с подоконниками;
- стены – оштукатуренны;
- потолки – заделка швов;
- полы – цементно-песчанная стяжка;
- входная дверь – металлическая;
- разводка электропроводки;
- монтаж автономной отопительной системы из труб ППР;
- разводка водопровода без установки сантехнических приборов;
- стояки канализации без разводки по помещениям и без установки сантехнических приборов;
- ввод кабеля сетей связи;
- установка индивидуального автоматизированного газового котла и стальных радиаторов;

- установка счетчиков воды, эл. энергии и газа;
- Двери межкомнатные: нет.
- Остекление балконов и лоджий, если это предусмотрено проектом.

3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение;
- Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства: ___;
- Общая приведенная площадь: ___ кв.м.;
- Количество комнат: ___
- Площадь комнат: ___ кв.м.; ___
- Площадь: кухня- ___ кв.м.; холл- ___ кв.м.; ванная- ___ кв.м.; С/у - ___ кв.м.

Застройщик Участник долевого строительства

_____ **А.А. Верхолаз**