

ДОГОВОР № ___А

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Артиллерийская.

г. Калининград

« »

2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Европейский дом» (ОГРН 1043902837670), в лице генерального директора Агаевой Марьям Магомедовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", а также гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем "**Дольщик**", совместно именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор, далее именуемый "**Договор**" о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. **Дом** – многоквартирный 9-ти этажный жилой дом, общей площадью 12358,13 кв.м., материал наружных стен: монолитные железобетонные, газосиликатные блоки, материал межэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты, класс энергоэффективности: В, сейсмостойкость: 6 (шесть) баллов, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Артиллерийская, на земельном участке с кадастровым номером **39:15:000000:7534**, площадью **4747+/-24 кв. м.** Земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании Договора Д36/21 купли-продажи земельного участка от 18.03.2021 г, дата регистрации:19.04.2021 г., номер регистрации: 39:15:000000:7534-39/024/2021-4, строительство которого осуществляется в соответствии с утверждённым генпланом и рабочей документацией.

1.2. **Квартира** – объект долевого строительства, доля Дома (жилое помещение), которая имеет следующие характеристики: строительный № ____ (_____), количество комнат - __ (____), которая будет на __ (_____) строительном этаже, в **осях** ____; _____. Площадь квартиры с холодными помещениями- _____ (_____) кв.м. Проектная площадь – _____ (_____) **кв. м.**, и которая по завершении строительства и вводе Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Дольщику.

Площадь квартиры с холодными помещениями – определяется по экспликации в технической документации на Дом, и включает в себя сумму площадей помещений квартиры, в том числе, жилых комнат, вспомогательных помещений и холодных помещений (балконы, лоджии, террасы).

Проектная площадь - определяется проектом и включает в себя сумму площадей помещений квартиры, в том числе, жилых комнат, вспомогательных помещений и холодных помещений (балконы, лоджии, террасы с соответствующими понижающими коэффициентами- 0,5-Лоджия, 0,3-Балкон).

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Европейский дом», сокращённо – ООО «Специализированный застройщик «Европейский дом», осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.4. **Дольщик** – физическое лицо, осуществляющее по настоящему договору финансирование строительства квартиры за счёт собственных средств.

2. Юридические основания к заключению договора.

2.1. При заключении настоящего договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;
- Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав вид права, номер и дата государственной регистрации: 39:15:000000:7534-39/024/2021-4 от 19.04.2021 г.

Застройщик

Дольщик

- Разрешением на строительство № 39-RU39301000-344-2021 от 27 мая 2021 г., выданным Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области;
- Проектной декларацией о строительстве, опубликованной в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: наш.дом.рф., а также на сайте по следующему адресу: Edom39.ru

2.2. Застройщик гарантирует Дольщикам, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление и подписание государственных органов и организаций Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства доли Дома в объёме Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, и принятие Квартиры по окончании строительства Дома в собственность от Застройщика по акту приёма-передачи, а другая сторона – Застройщик – обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после ввода его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме – Дольщику по акту приёма-передачи.

3.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Дома в полном объёме, согласно проекту, включая все работы, предусмотренные документами на строительство, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке, сдать его в эксплуатацию не позднее **«31» октября 2023 года** и передать по акту Дольщику долю Дома – Квартиру в состоянии, согласно стандарту постройки (Приложение № 1 к настоящему договору) не позднее шести месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию. Возможна досрочная передача Квартиры.

3.2.1 Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается не позднее **«30» апреля 2024 года**, который является предельным сроком, при этом сроки проведения отдельных стадий создания объекта Застройщик определяет самостоятельно. Предельный срок может быть увеличен в установленном ниже порядке. Порядок увеличения предельного срока строительства:

3.2.2 Застройщик имеет право, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.2. настоящего договора срока направить Участнику долевого строительства, уведомление (по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего договора) с указанием срока окончания строительства, единого для всех участников долевого строительства.

3.2.3 В случае если по истечении десяти дней с момента направления уведомления об изменении срока строительства, участник долевого строительства не подтвердит изменение договора или не даст мотивированный отказ, то изменения считаются принятыми и срок окончания долевого строительства автоматически продлевается без подписания дополнительного соглашения, а данное изменение считается согласованным сторонами.

3.3. Площадь Квартиры по настоящему Договору и её адрес являются проектными и уточняются после технической инвентаризации кадастровым инженером, составляется техническая документация на Дом, о чём указывается в акте приема-передачи.

3.4. С момента государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Дольщику 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.

3.5. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:7534 находится в ипотеке у ПАО «Сбербанк».

4. Цена договора и порядок расчётов.

4.1. Стороны договорились, что стоимость строительства Квартиры на момент заключения настоящего договора определяется из расчёта _____ (_____) рублей за 1 (один) кв. м проектной площади, равной _____ (_____) кв. м и составляет _____ (_____) рублей (далее «Цена Договора»).

4.2. Указанная Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Дома, а также оплату услуг Застройщика в размере 10 % от Цены Договора.

Застройщик

Дольщик

4.3. Цена Договора подлежит уплате Дольщиком (Депонентом) путем внесения денежных средств (далее по тексту также – Депонируемая сумма) на специальный банковский счет эскроу (далее – «счет эскроу»), открываемый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских. (далее по тексту – «Эскроу-агент»), с которым у Застройщика (Бенефициара) заключено Соглашение о взаимодействии №2799 от 25.11.2021 г., для их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Депонентом, Эскроу-агентом и Бенефициаром (далее – Договор счета эскроу), с учетом следующего:.

- Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек;**

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

-

, но не ранее даты государственной регистрации Договора и не позднее даты ввода Дома в эксплуатацию.

4.3.1. Датой исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате Цены Договора считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

4.4. Стоимость Квартиры, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, является неизменной, кроме случая изменения площади Квартир, установленной в результате проведения технической инвентаризации кадастровым инженером.

4.5. Стоимость Квартиры уточняется после пересчёта её с учётом фактической площади Квартиры.

4.6. Фактическая площадь Квартиры определяется по результатам обмера кадастровым инженером и указывается в экспликации технической документации на Дом.

4.6.1. Если площадь Квартиры больше проектной площади, то Дольщик доплачивает Застройщику за разницу площадей в порядке, согласно п. 4.6.2.

Если площадь Квартиры меньше проектной площади, то Застройщик возвращает Дольщику излишне внесённые средства за разницу площадей в порядке, согласно п. 4.6.2.

4.6.2. Дополнительный взнос и возврат излишних средств, согласно п. 4.6.1. определяется по цене за 1 кв. м, указанной в п. 4.1. Договора и производится в следующем порядке:

- возврат Дольщику, излишне внесённых средств, осуществляется Застройщиком на основании его письменного заявления с указанием банковских реквизитов Дольщика в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения Застройщиком такого заявления.
 - дополнительный взнос Застройщику осуществляется Дольщиком в течение 30 (тридцати) банковских дней со дня получения письменного уведомления от Застройщика. После чего подписывается акт приёма-передачи Квартиры;
- Взаиморасчеты между Сторонами, связанные с изменением площади Объекта вместе с холодными помещениями, производятся Сторонами до момента подписания ими Акта приема-передачи Квартиры. Уклонение Дольщика от проведения взаиморасчетов в связи с изменением площади Квартиры вместе с холодными помещениями является основанием для не подписания Акта приема-передачи Квартиры со Стороны Застройщика. В случае не подписания Дольщиком акта приема-передачи Квартиры, в связи с изменением площади Объекта с холодными помещениями, Застройщик освобождается от ответственности за не своевременную передачу Квартиры.

4.7. После изготовления технической документации на Дом и определения окончательной стоимости Квартир в соответствии с п.п. 4.5., 4.6., 4.7. Договора, стороны указывают в акте приема-передачи окончательные параметры Квартир:

- нормализованный номер и адрес Дома;
- нормализованный номер Квартиры;
- площадь Квартиры с холодными помещениями (с указанием жилой, вспомогательной площадей и площади холодных помещений);
- окончательная стоимость Квартиры.

В предусмотренных законодательством случаях, составляется дополнительное соглашение к договору, которое подлежит государственной регистрации.

4.8. Внесение взносов за Квартиру по настоящему Договору производится Дольщиком на расчётный счёт Застройщика в сроки и в порядке, определённые ст. 4 Договора (комиссионный

сбор за банковские услуги по переводу денежных средств в сумму оплаты по Договору не входит и относится на счёт Дольщика)

4.9. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с условиями по настоящему Договору, в распоряжении Застройщика останутся излишние или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения.

4.10. В случае если Застройщик получит разрешение на ввод в эксплуатацию Дома ранее срока, указанного в п. 3.2. настоящего договора, а графиком платежей, предусмотренным п. 4.3. настоящего договора будут предусмотрены сроки платежей Дольщиков позднее даты получения указанного разрешения, Дольщики обязаны уплатить оставшуюся цену договора в 30-дневный срок с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления о завершении строительства и готовности Объекта к передаче.

5. Права и обязанности сторон.

5.1 Дольщик обязуется:

5.1.1. В соответствии с ФЗ-214 от 30.12.2004 г. совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Росреестра по Калининградской области. Договор будет считаться заключенным с момента такой регистрации.

5.1.2. Произвести своевременное перечисление взносов за долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в п. 1.2., 3.1. на условиях, определенных в ст. 4 Договора.

5.1.3. В течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства осмотреть передаваемую Квартиру на предмет соответствия ее требованиям Договора и качества, принять в соответствии с законодательством по Акту приема-передачи Квартиру, приборы учёта и инженерное оборудование, установленное в ней.

5.1.4. Немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, препятствующих исполнению своих обязательств по финансированию строительства Квартиры.

5.1.5. После подписания акта приема-передачи Квартиры до приёмки Дома управляющей компанией оплачивать все коммунальные платежи по счетам, выставленным Застройщиком, независимо от проживания в Квартире, по тарифам, выставляемым Застройщику поставщиками соответствующих услуг.

5.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры и установленного в ней оборудования, а также мест общего пользования после приёмки её по акту и нести риск случайной гибели или повреждения Квартиры.

5.1.7. Участвовать в собраниях Дольщиков, в том числе по выбору управляющей компании, с подписанием соответствующих протоколов.

5.1.8. После передачи Дома управляющей компании заключить в течение 10 дней с ней договор на обслуживание и коммунальные услуги.

5.1.9. Эксплуатировать объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ. Осуществлять после получения Квартиры в собственность за свой счёт её эксплуатацию и ремонт с соблюдением норм, правил и на условиях, определенных для домов жилищного фонда, а также соразмерно с занимаемой площадью, участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом мест общего пользования, в том числе капитальным ремонтом всего дома.

5.1.10. После подписания сторонами акта приема-передачи, за свой счет зарегистрировать право собственности на Квартиру в установленном действующим законодательством РФ порядке с предоставлением Застройщику копии выписки из ЕГРП. При этом изготовление технического паспорта на Квартиру Дольщик делает самостоятельно и за свой счет.

5.1.11. Дополнительные работы, не указанные в Приложении №1 к настоящему Договору могут выполняться до замеров Дома. Такие дополнительные работы должны быть согласованы в письменной форме с Застройщиком и оформлены дополнительными соглашениями к Договору.

5.1.12. Не производить до передачи Квартиры по акту приема-передачи перепланировку и переоборудование инженерных систем в ней без согласования с Застройщиком.

5.1.13. Сообщить Застройщику об изменении своего адреса, реквизитов документов, удостоверяющих личность в письменном виде.

5.1.14. Дольщики имеют право получать информацию о ходе строительства.

5.1.15. В случае если Дольщик обнаружил недостатки при приёмке квартиры, он обязан в срок 10 (десять) рабочих дней письменно обратиться к Застройщику с требованием с указанием этих недостатков. Застройщик устанавливает причину недостатков самостоятельно и (или) с Застройщик

Дольщик

привлечением экспертов. В случае если экспертизой будет установлено, что недостатки возникли не по вине Застройщика, то Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику в полном объеме все связанные с этим расходы. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры), если они не превышают 5 (Пяти) % допустимого изменения площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора.

5.1.16. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Сторонами понимается непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г., и иными нормативными актами.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. За счёт собственных средств, средств Дольщика и других привлечённых средств обеспечить строительство Дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией, в установленный настоящим Договором срок и сдать его в эксплуатацию.

5.2.2. Застройщик использует денежные средства, внесённые Дольщиком по настоящему Договору, исключительно для строительства Дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией и техническими условиями, выданными уполномоченными организациями.

5.2.3. После ввода Дома в эксплуатацию (подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) направить Дольщику письменное извещение по адресу, указанному в Договоре, или адресу, указанному согласно п. 5.1.13., для приёмки им по акту приёма-передачи Квартиры и установленного в ней инженерного оборудования и приборов учёта, в сроки, предусмотренные законодательством.

5.2.4. После подписания сторонами акта приёма-передачи Квартиры и внесения всех взносов согласно ст. 4. Договора, передать Дольщику комплект документов, необходимый для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

5.2.5. Застройщик обязан передать Квартиру Дольщику не позднее срока, предусмотренного п. 3.2. настоящего Договора.

5.2.6. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщикам соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

5.2.7. Застройщик гарантирует после ввода Дома в эксплуатацию предоставить в Управление Росреестра по Калининградской области пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Дольщиков.

5.2.8. До момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик в праве самостоятельно вносить изменения в проект, в том числе по изменению планировки жилых и нежилых помещений, объединения жилых и нежилых помещений в связи с чем характеристики Дома могут быть изменены. Данные изменения не должны противоречить нормативным требованиям.

6. Гарантийный срок.

6.1. Качество Квартиры должно соответствовать условиям Договора и Приложению № 1, являющегося неотъемлемой частью Договора. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Акт о соответствии построенного Жилого дома проектной документации (п.6 ч.3 ст.55 ГрК РФ), утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Акта о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденного в установленном законом порядке и/или Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом, Участник не вправе уклоняться от исполнения своих обязательств по Договору, в том числе от

Дольщик

приемки Объекта в порядке, определённом статьей 3 Договора. Стороны понимают и соглашаются, что возможные недостатки и дефекты строительной готовности Объекта, указанные в Приложении № 1 к Договору, не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта, не исключают возможность использования Объекта по его назначению, и устраняются в рамках гарантийного обслуживания Объекта согласно статье 6 Договора. При наличии у Дольщика каких-либо замечаний к Объекту, связанных со степенью его строительной готовности согласно Приложению № 1 к Договору, Стороны одновременно с Актом приема-передачи Объекта подпишут дефектную ведомость в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Дольщика замечаний к строительной готовности Объекта. Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Дольщика, указанные в дефектной ведомости, и направить Дольщику информацию о сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта. При этом Дольщик обязуется обеспечить представителям Застройщика доступ к Объекту для устранения замечаний.

6.2. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня подписания Акта приёма-передачи Квартиры.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщикам Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания Акта приёма-передачи Квартиры.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта и/или переоборудования, проведенного самими Дольщиками или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщикам инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщики в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, выполнял несогласованные врезки в стояки водоснабжения, канализационные стояки, стояки отопления, выполнял несогласованные подключения к системе электроснабжения и слаботочным сетям Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

Застройщик не будет нести ответственности по гарантийным обязательствам согласно ч. 2 ст. 476 ГК РФ вследствие нарушений Дольщиками правил использования Объекта долевого строительства, в том числе в случаях:

- проведения Дольщиками работ по изменению фасада Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением законодательства Российской Федерации;
- проведения Дольщиками любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, выполненных с нарушением норм ЖК РФ;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6.5. Застройщик не несёт ответственности за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Дома или его части, нарушения требований по эксплуатации, а также ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, виновная сторона несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Дольщик несет ответственность за нанесение материального ущерба Дому, собственности других Дольщиков, а также собственности Застройщика, возникшего при производстве отделки своей Квартиры или при её самовольной перепланировке.

7.3. В случае задержки Дольщиком приёмки Квартиры на срок свыше 7 дней с момента получения уведомления от Застройщика и на срок свыше 10 дней со дня, определённого сторонами для приёмки Квартиры, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом случае риск случайной гибели Квартиры и установленного в ней оборудования переходит к Дольщику.

7.5. Возврат Дольщику внесённых им денежных средств при расторжении Договора производится в рублях в той же сумме, которую вносил Дольщик, в течение 90 дней с момента расторжения Договора

7.6. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщикам, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиками сроков приёмки, установленных п. 3.3. Договора, неявки Дольщиков для подписания Акта приёма-передачи Квартиры.

7.7. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду невнесения Дольщиками к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса и обязательство по передаче Квартиры является встречным по отношению к платежным обязательствам Дольщика.

8. Уступка прав требований по Договору

8.1. До полного исполнения Дольщиком своих обязательств по внесению взносов, установленных Договором, он не вправе уступать свои права требования к Застройщику, оставаясь участником Договора в качестве должника. Права требования могут быть переданы другому лицу лишь одновременно с переводом на это лицо долга - обязанности по внесению взносов. Такая замена стороны в договоре возможна лишь с согласия Застройщика, поскольку перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора (п. 1 ст. 391 ГК РФ).

9. Срок действия договора. Досрочное расторжение.

9.1. Настоящий Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору в полном объёме.

9.2. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим Договором.

9.3. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома в эксплуатацию и полного расчёта между сторонами, подписанием сторонами акта приёма-передачи.

9.4. В случае неисполнения Дольщиком принятых на себя обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе требовать расторжения Договора в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в случае если Дольщиками:

- при единовременном внесении всей суммы – допущена просрочка внесения взноса в течение более чем два месяца.
- при периодических взносах – систематически нарушаются сроки внесения взносов, то есть допущено нарушение срока внесения взноса более чем 3 раза в течение 12 месяцев, или просрочка внесения взноса в течение более чем два месяца.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Дольщиком по следующим основаниям:

- неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный п. 3.2., более, чем на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

9.6. Стороны договорились, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, (ст. 451 ГК РФ) не будет основанием для расторжения Договора.

10. Обстоятельства непреодолимой силы.

10.1. При наступлении обстоятельств невозможности полного или частичного исполнения любой из сторон обязательств по настоящему договору, а именно: стихийного бедствия, существенных изменений законодательства РФ, издания актов местными органами власти, военных операций любого характера, - срок исполнения сдвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

10.2. При наступлении или прекращении, указанных в п. 10.1 обстоятельств, сторона по настоящему договору должна немедленно известить другую сторону в письменном виде.

10.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет увеличение срока исполнения договора на период их действия.

11. Дополнительные условия

11.1. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

11.2. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

11.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон может обратиться в суд.

11.4. Вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, будут решаться сторонами в соответствии с действующим законодательством о долевом участии в строительстве.

11.5. Условия настоящего договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению.

11.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для Управления Росреестра по Калининградской области. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

11.8. Дольщики дают свое согласие в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

11.9. В соответствии со ст.ст.13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщиков считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект.

11.10. Подписывая настоящий Договор, Дольщики дают свое согласие на межевание земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, в случае если на нем будет осуществляться строительство иных жилых домов (объекта, отличного от указанного в п. 1.1. настоящего Договора), а также на погашение регистрационной записи об ипотеке в пользу Дольщиков в отношении всех земельных участков, образованных в результате межевания, кроме земельного участка, на котором расположен Объект, в котором Дольщики владеют указанной выше Квартирой (объектом долевого строительства) (залог в отношении земельного участка, на котором расположен Объект, в котором Дольщики владеют указанной выше Квартирой (объектом долевого строительства), погашается в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ).

11.11. Подписывая настоящий Договор, Дольщики дают свое согласие на постановку на кадастровый учет иных жилых домов (объекта, отличного от указанного в п. 1.1. настоящего Договора), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением Сторонами своих обязательств по нему).

11.12. Подписывая настоящий Договор, Дольщики дают свое согласие на кадастровый учет изменений Объекта в части уточнения его местоположения, площади, этажности и иных характеристик в связи с завершением иных этапов строительства указанного Объекта на земельном участке с кадастровым номером 39:15:000000:7534.

11.13. Подписывая настоящий Договор, Дольщики дают свое согласие на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно–правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Дольщики обязуются предоставить Застройщику такое согласие и/или положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

11.14. К договору прилагаются приложения, которые являются неотъемлемой его частью:

Приложение № 1 – «Стандарт постройки»;

Приложение № 2 - «План квартиры».

Застройщик:

Дольщик:

<p>ООО «Специализированный застройщик «Европейский дом» Юр. адрес: 236008, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Тургенева, д.21А, нежилое помещение Va из литеры А,а Почтовый адрес: 236008, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Тургенева, д.21А, нежилое помещение Va из литеры А,а ИНН 3906126569, КПП 390601001 ОГРН 1043902837670 р/с 40702810220000007237 ПАО «Сбербанк» к/с 30101810100000000634, БИК 042748634 Тел /факс: 313-105, 313-107.</p>	
---	--

_____ М.М. Агаева

_____ / _____ /

Приложение № 1

к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Калининградская обл.,
г. Калининград, ул. Артиллерийская.
№ ___А от _____ г.

Стандарт постройки

многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу:
Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Артиллерийская.

1. Конструктивная схема – монолитный железобетонный каркас.
2. Фундамент – монолитный железобетонный
3. Наружные стены – из газосиликатных блоков, с утеплением снаружи пенополистеролом.
4. Наружная отделка стен – декоративная штукатурка.
5. Стены внутренние, перегородки – из газосиликатного блока, кирпича.
6. Перекрытия – монолитные железобетонные плиты
7. Крыша – плоская, совмещенная, кровля-многослойная рулонная наплавляемая, водосток-организованный.
8. Стены в квартирах - оштукатурены.
9. Полы в квартирах – цементная стяжка.
10. Дом оборудован лифтами.
11. Проектная высота потолков в квартирах – со 2-8 этаж-2,7 м., 1-й этаж-3 м, 9 этаж-3,3 м.
12. Система водоснабжения с установкой приборов учета потребления воды, без окончных сантехнических приборов.
13. Система отопления индивидуальная от двухконтурного газового котла с установкой приборов учета потребления газа.
14. Радиаторы отопления – стальные.
15. Входная дверь – металлическая.
16. Окна, балконные двери – из ПВХ с однокамерными стеклопакетами без установки подоконников.
17. На лестничных площадках устанавливаются поэтажные щиты с автоматическими выключателями и поквартирными счетчиками электроэнергии. В квартирах устанавливаются квартирные щитки с автоматическими выключателями, разводка согласно проекту.
18. Разводка телефонного и телевизионного кабеля до квартиры.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристике Квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшения качества передаваемой Квартиры и увеличения общего долевого взноса (цены Квартиры).

Застройщик:**Дольщик:**

_____/ М.М. Агаева

_____/_____

Застройщик

Дольщик

Приложение № 2 - «План квартиры».
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Калининградская обл.,
г. Калининград, ул. Артиллерийская.
№ __А от _____ г.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры, а также размеры частей Квартиры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Указанные характеристики Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

Застройщик:

Дольщик:

_____ М.М. Агаева

_____ / _____ /

Застройщик

Дольщик