

ДОГОВОР № XX
участия в долевом строительстве

город Калининград

« ____ » _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компас», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице генерального директора Петрова Александра Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости**- гостиничный комплекс, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пугачева. Назначение Объекта недвижимости: нежилое, количество этажей: 7-8 этажей, общая площадь: 27 201,67 кв.м., материал каркаса: монолитный железобетонный; материал наружных стен подвала – монолитные железобетонные; материал наружных стен надземной части - мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др); материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – А; сейсмостойкость – 6 баллов.

Адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

1.2. **Объект долевого строительства – нежилое помещение (апартамент/ гостиничный номер/ машино-место/ торговое помещение)**, входящее в состав Объекта недвижимости и подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

1.3. **Проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером. Проектная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, лоджий, веранд, террас (при наличии таковых). Площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается с коэффициентом – 1 (один).

1.4. **Площадь** Объекта долевого строительства – площадь в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта недвижимости, изготовленного кадастровым инженером. Площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, лоджий, веранд, террас (при наличии таковых). При этом площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается с коэффициентом – 1 (один).

1.5. Объект недвижимости имеет встроенные нежилые помещения, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве и/или по иным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика. Назначение нежилых помещений определяется Проектной Декларацией, наименование входящих в состав нежилых помещений по данному пункту значится в разделе № 15.3 Проектной декларации (опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>) как условные номера «ГО-1», «С-1», «К-1», «Р-1», а также Гостиничные номера, расположенные на 2-м (втором) этаже Объекта недвижимости с условными номерами «Г1» по «Г15» включительно.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

2.2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 39-RU39320000-426-2022 от 04.08.2022г., выданное Министерством градостроительной политики Калининградской области.

- Договор аренды земельного участка от 04.04.2005г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 04.04.2006г. (в редакции Соглашения №67-КЗО/2018 от 12.03.2018г. «О внесении изменений в договор от 04.04.2005г. аренды земельного участка», Соглашения №241-КЗО/2018 от 08.06.2018г. «о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 04.04.2005г.», Соглашения №49-КЗО/2019 от 01.04.2019г. «О внесении изменений в Договор от 04.04.2005г. аренды земельного участка», Соглашения №198-КЗО/2020 от 09.06.2020г. «О внесении изменений в Договор от 04.04.2005г. аренды земельного участка», Соглашения от 29.09.2020г. «Об изменении арендной платы по Договору аренды земельного участка от 04.04.2005г.», Соглашения №511-КЗО/2020 от 16.12.2020г. «о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка от 04.04.2005г.», Соглашения №791-КЗО/2021 от 19.11.2021г. «о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 04.04.2005г.»). Объект права: земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «гостиничное обслуживание. Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов», площадь: 6510 кв.м., кадастровый номер 39:05:000000:88, расположенный по адресу: Калининградская область, р-н Зеленоградский, г. Зеленоградск, ул. Пугачева (далее- земельный участок).

- Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/> (далее - Проектная декларация).

2.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Условный номер (в соответствии с проектной декларацией)	Номер подъезда	Этаж расположения	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	Наименование частей Объекта долевого строительства, входящих в его состав	Площадь частей Объекта долевого строительства

Номер объекта долевого строительства, номер подъезда, указанные в настоящем пункте, являются строительным и уточняются после составления кадастровым инженером технического плана на Объект недвижимости и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

План Объекта долевого строительства и его расположение на этаже приведены в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Приложение № 1 не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению к другой частям Объекта долевого строительства, а также указывает местоположение Объекта долевого строительства на этаже. Наличие на плане обозначений ванн, унитазов, раковин, электрических щитков и прочего имеет условный характер и не создает для ЗАСТРОЙЩИКА каких-либо обязательств по их фактическому выполнению/установке/поставке.

2.4. Сторонами допускается отклонение площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3. Договора. Такое отклонение является основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором.

2.5. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит

государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органе, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - регистрирующий орган).

2.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подписанием настоящего договора заверяет ЗАСТРОЙЩИКА в следующем:

2.6.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Договора получил полную и достаточную для него информацию в отношении расположения земельного участка и строящегося на нем Объекта недвижимости, состава и характеристик инфраструктуры Объекта недвижимости.

2.6.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Договора подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Объекта недвижимости, а также с характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора.

2.6.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Договора подробным образом ознакомился с 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 - ФЗ №214-ФЗ) и условиями Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения Договора и ответственности за нарушение своих обязательств.

2.7. Условием привлечения ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных средств для строительства Объекта недвижимости является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.8. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на право аренды земельного участка и на строящийся на этом участке Объект недвижимости в пользу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не устанавливается (ч.1 ст.13, ч.4 ст.15.4 ФЗ №214-ФЗ).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора определяется как произведение цены одного квадратного метра проектной площади Объекта долевого строительства и Проектной площади Объекта долевого строительства. Цена Договора НДС не облагается.

Проектная площадь Объекта долевого строительства, в квадратных метрах	Цена 1(одного)кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, в рублях	Цена 1 (одного) кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, прописью	Цена Договора, в рублях	Цена Договора, прописью

3.2. Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором и Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору).

3.3.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва, адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900- для мобильных, 8 (800) 555 55 50- для мобильных и городских.

Депонент: УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Бенефициар: ЗАСТРОЙЩИК

Депонируемая сумма: XX рублей XX копеек

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 04 февраля 2028 года. По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен, но не более чем на два года

Банковский счет Бенефициара, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу: **40702810120000011514, открытый в ПАО СБЕРБАНК.**

Банковский счет Депонента, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу: № _____.

Счет эскроу Депонента: _____.

3.3.2. Оплата по Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более, чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указан в проектной декларации.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает цену настоящего Договора путем внесения денежных средств в размере **Цены Договора (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте, в следующем порядке:**

- сумму в размере _____ в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты регистрации настоящего Договора в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- оставшуюся сумму в размере _____ **Ежемесячными платежами после даты регистрации** настоящего Договора в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, **но не позднее _____, согласно Графику платежей (Приложение №3).**

3.3.3. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать ПАО Сбербанк Договор участия в долевом строительстве, зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Предоставляя в ПАО Сбербанк настоящий Договор, зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

3.3.4. Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (бенефициару) депонированной суммы: предоставление бенефициаром в банк разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

3.3.5. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока действия Договора счета эскроу;
- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром;
- расторжение Бенефициаром и Депонентом настоящего Договора;
- односторонний отказ Бенефициара или Депонента от исполнения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной площади Объекта долевого строительства:

3.4.1. Если Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной площади, то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.1. Договора цены 1 (одного) квадратного метра

на разницу между площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью Объекта долевого строительства. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА.

3.4.2. Если Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной площади, то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.1. Договора цены 1 (одного) квадратного метра на разницу между площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью Объекта долевого строительства. В этом случае ЗАСТРОЙЩИК возвращает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА образовавшуюся разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения письменного заявления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с обязательным указанием банковских реквизитов, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.4.3. Если Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет отличаться от Проектной площади менее чем на пять процентов, у Сторон возникнут обязательства по доплате или возврату возникшей разницы с учетом п. 3.4.1. и 3.4.2. Договора.

Если Площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет отличаться от Проектной площади более чем на пять процентов, у ЗАСТРОЙЩИКА возникнет обязательство по возврату возникшей разницы в полном объеме, у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возникнет обязательство по доплате возникшей разницы только в пределах пяти процентов от Проектной площади Объекта долевого строительства.

3.5. Если по окончании срока условного депонирования ЗАСТРОЙЩИК получает со счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и ЗАСТРОЙЩИКОМ осуществляются напрямую между Сторонами. Участник долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно ЗАСТРОЙЩИКУ на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 Договора.

3.5.1. Если объект приобретается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на условиях рассрочки платежа, то в случае, если по окончании срока условного депонирования ЗАСТРОЙЩИК получает со счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, то со дня передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Акту приема-передачи и до момента полной выплаты цены Договора, Объект будет находиться в залоге у Застройщика на основании ст. 488 и 489 ГК РФ.

3.6. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф (при необходимости),
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к Договору или соглашений о расторжении Договора,
- оплата тарифа за получение технического плана, экспликации на Объект долевого строительства,
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства,
- оплата Участником долевого строительства комиссии банку за перечисление платежей

Указанные расходы УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает самостоятельно и за свой счет.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию - **до «04» августа 2027 года.**

4.2. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в срок до **«29» февраля 2028 года** включительно. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства осуществляется при условии полного и надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 Договора.

4.3. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК вправе досрочно передать, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.4. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 Договора, и принять Объект долевого строительства.

4.5. При несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Передаточного акта вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – Акт о несоответствии), и отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязанностей, предусмотренных п.9.5. Договора. При этом УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе принять Объект долевого строительства по Передаточному акту и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут, по требованию УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, составить Акт о несоответствии с указанием недостатков и сроками их устранения.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (семи) дней после получения уведомления об устранении ЗАСТРОЙЩИКОМ указанных в Акте о несоответствии недостатков.

4.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

4.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели/повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.4.5. Договора), ЗАСТРОЙЩИК по истечении двух месяцев со дня получения соответствующего уведомления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, либо со дня проставления оператором почтовой связи на заказном письме с уведомлением отметки об отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его получения либо отметки об отсутствии УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по указанному им в Договоре адресу, вправе составить односторонний Передаточный акт Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели/повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Отсутствие на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, газа, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект недвижимости подключён к сетям водоснабжения, электрификации, газоснабжения, канализации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения, и газ, вода, электричество и т.п. могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией (либо индивидуально с собственниками Объектов долевого строительства) после передачи Объекта недвижимости

эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение (или не заключение) ей договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить эксплуатирующей организации необходимые сведения и документы для заключения эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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; или изменений в Объекте долевого строительства, произведенных в нарушение требований действующего законодательства; а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащей информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

6. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить производство строительных работ в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями и настоящим Договором.

6.2. По требованию УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информировать его о ходе строительства Объекта недвижимости.

6.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по Договору.

6.4. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.5. ЗАСТРОЙЩИК обязуется предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА технический план, экспликацию на Объект долевого строительства. Для исполнения данного обязательства Застройщик вправе привлекать третьих лиц. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить ЗАСТРОЙЩИКУ стоимость услуги по предоставлению технического плана, экспликации на Объект долевого строительства в размере и в срок, предусмотренные дополнительным соглашением Сторон.

7. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. В срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора предоставить в регистрирующий орган полный комплект документов, требующийся от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора.

В случае просрочки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока предоставления в регистрирующий орган требующихся для регистрации Договора документов, обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в регистрирующий орган для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у ЗАСТРОЙЩИКА появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с характеристиками, указанными в п.2.3. Договора, с любыми третьими лицами.

7.2. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленные Договором.

7.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном Договором.

7.4. С момента передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, для чего УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает участие в выборе способа управления Объектом недвижимости и заключает соответствующие договоры с эксплуатирующей (управляющей) организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Объекта недвижимости.

С момента принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту и до момента выбора способа управления Объектом недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан вносить ЗАСТРОЙЩИКУ плату за коммунальные услуги по ценам и тарифам, устанавливаемым для Застройщика, путем возмещения соответствующих расходов Застройщика в течение 10 календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

7.5. Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной ЗАСТРОЙЩИКОМ.

7.6. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 4 (четырёх) месяцев с даты передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному Акту либо с момента предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам после полной оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 Договора. В случае неполной оплаты Цены Договора уступка права требования допускается только с предварительного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА на уступку и с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается не ранее государственной регистрации Договора и до подписания Передаточного акта.

Замена УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА о состоявшейся уступке по Договору и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по настоящему Договору или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

8.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Объекта недвижимости, включая (но не ограничиваясь): заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, изменение количества и площади нежилых помещений, изменения устройства подземной части Объекта недвижимости, иные архитектурные, структурные изменения при условии, что: такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.3. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства. При этом внесение изменений в Договор не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию и разместить эту информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства. Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

8.4. В случаях выплаты УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, по причинам, не связанным с расторжением настоящего договора (в частности, при перерасчёте Цены Договора, выплате штрафных санкций и т.п.), местом исполнения такой обязанности, по умолчанию, является место нахождения ЗАСТРОЙЩИКА. Соответственно, если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не уведомил ЗАСТРОЙЩИКА письменно о том, по каким банковским реквизитам УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должны быть перечислены денежные средства, ЗАСТРОЙЩИК вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в г. Зеленоградске Калининградской области, о чём он будет обязан уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА письменно.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, если задержка вызвана неисполнением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных обязательств перед ЗАСТРОЙЩИКОМ.

9.2. ЗАСТРОЙЩИК не несёт ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Цены Договора.

9.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства не вправе производить без письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: перепланировку/переустройство, установку каких-либо ограждений, замену строительных конструкций, отопительных приборов, трубопроводов, электропроводки; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Объекта недвижимости, в том числе: установка кондиционера, замена окон, проведение остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также иные работы, выполнение которых влечет изменение проектных решений. В противном случае, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан своими силами и за свой счет в 7-дневный срок с момента получения соответствующего требования от ЗАСТРОЙЩИКА вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и возместить ЗАСТРОЙЩИКУ причиненные убытки. Участнику долевого строительства также не рекомендуется производить указанные действия после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Участнику долевого строительства в регистрации его права собственности на Объекты в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

9.5. В соответствии с п. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению, что в случае наличия каких-либо недостатков качества в Объекте долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе требовать от ЗАСТРОЙЩИКА исключительно безвозмездного устранения недостатков. Обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, должны быть устранены ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (тридцати) дней с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного требования. В случае, если ЗАСТРОЙЩИК не устранил недостатки в вышеуказанный срок, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будет вправе воспользоваться правами, предусмотренными положениями подпунктов 2, 3 ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания Договора.

9.6. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, то есть событий, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по Договору.

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

10.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по Договору могут отодвигаться на время действия таких обстоятельств. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязуются не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе.

11.2. Договор действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

11.3. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению Сторон путем подписания Дополнительного соглашения о расторжении Договора.

11.4. Односторонний отказ сторон от исполнения Договора возможен в случаях и в порядке, предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ. 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 в порядке, предусмотренном п.12.1. Договора

11.5. В случае расторжения настоящего Договора или при отказе от Договора в одностороннем порядке Эскроу-агент возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет оплаты цены настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 8 ст. 15.5 ФЗ №214-ФЗ.

12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом

с описью вложения.

12.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности его к передаче должно быть направлено ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного срока передачи. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

12.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 14 Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов. В случае нарушения любой из сторон указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанному в Договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Передаточного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

13.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

13.3. Стороны гарантируют, что все необходимые разрешения и согласия (в том числе супруги/супруга), предусмотренные действующим законодательством для совершения настоящей сделки, ими получены. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом данное обязательство, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими государственной регистрации.

13.5. В соответствии Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, подписывая Договор, дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ, в целях заключения, исполнения настоящего Договора, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации Договора. Настоящее согласие действует со дня подписания сторонами настоящего Договора до дня отзыва согласия в письменной форме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возражает против получения информационных сообщений от ЗАСТРОЙЩИКА на указанный им адрес, адрес электронной почты или телефон. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

13.6. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами, разрешаются путем переговоров.

Стороны, руководствуясь статьей 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, договорились, что все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, не урегулированные путем переговоров, подлежат рассмотрению Арбитражным судом Калининградской области. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

13.7. Настоящий Договор составлен в количестве экземпляров, равном количеству сторон Договора - по одному экземпляру для каждой из сторон. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области экземпляр Договора будет храниться в форме электронного образа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.8. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям Договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательств в случае спора и для толкования текста Договора.

13.9. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта недвижимости
- Приложение № 2 - Описание Объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – График платежей
- Приложение №4 - Согласие

14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный застройщик «Компас» ИНН 3906972265 КПП 390601001 ОГРН 1153926031412, адрес: 236022, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Гайдара, д.19, кв.12 р/с № 40702810120000011514 в Калининградском отделении №8626 ПАО СБЕРБАНК к/с №3010181010000000634 БИК 042748634.</p> <p>Генеральный директор _____ / Петров А.А./ подпись</p>
<p>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">/ _____</p> <p style="text-align: center;">подпись и расшифровка подписи собственноручно</p> <p>м.п.</p>

Описание Объекта долевого строительства

1. Материал стен – наружные стены из блоков; перегородки из блоков, кирпичей.
2. Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон.
3. Входная дверь - устанавливается дверь.
4. Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
5. Полы – выполняется цементная стяжка по слою утеплителя. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
6. Потолки – отделка не предусмотрена.
7. Окна и балконные двери – устанавливаются однокамерные стеклопакеты в переплетах из ПВХ и/или алюминиевого профиля, откосы оштукатуриваются или выполняются из гипсокартона, подоконники не устанавливаются.
8. Водоснабжение – выполняется ввод сантехнических труб холодной воды в помещение санузла, устанавливается счетчик холодной воды.
9. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки), полотенцесушители - не устанавливаются, кабели слаботочных устройств (телевидение, интернет) прокладываются до прихожей;
10. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
11. Водоотведение – выполняется ввод канализационных труб в помещение, устанавливается тройник для подключения.
12. Электроснабжение – устанавливается счетчик индивидуального учета, выполняется электрическая разводка без установки розеток и выключателей (светильники не предусматриваются).
13. Теплоснабжение (отопление) – от центрального источника теплоснабжения (котельная), с установкой радиаторов отопления или от централизованной системы отопления и кондиционирования.

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

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «Компас» ИНН 3906972265 КПП 390601001
 ОГРН 1153926031412, адрес: 236022, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Гайдара, д.19, кв.12
 р/с № 40702810120000011514 в Калининградском отделении №8626 ПАО СБЕРБАНК к/с №30101810100000000634 БИК 042748634.

Генеральный директор _____ / Петров А.А./
 подпись

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

 /

 подпись и расшифровка подписи собственноручно

м.п.

График платежей

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит указанную в п. 3.1. Договора сумму в следующие сроки после государственной регистрации Договора:

- 1) Платеж в сумме: **XX рублей XX копеек** подлежит оплате в течение XX (XX) дней с даты регистрации настоящего Договора.
- 2) Платеж в размере: **XX рублей XX копеек** - подлежит оплате в срок до «__» ____ 20__ г.
- 3) Платеж в размере: **XX рублей XX копеек** - подлежит оплате в срок до «__» ____ 20__ г.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «Компас» ИНН 3906972265 КПП 390601001
ОГРН 1153926031412, адрес: 236022, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Гайдара, д.19, кв.12
р/с № 40702810120000011514 в Калининградском отделении №8626 ПАО СБЕРБАНК к/с №30101810100000000634 БИК 042748634.

Генеральный директор _____ / Петров А.А./
подпись

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

/_____
подпись и расшифровка подписи собственноручно

м.п.

Согласие Участника долевого строительства на совершение действий застройщиком

____ 20__ г.

город Калининград

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с п. 4.1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»:

«Условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.»

В связи с изложенным, Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с пунктом 1.5 Договора участия в долевом строительстве уведомлен о том, что строительство входящих в состав Объекта недвижимости (гостиницы, строящейся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Калининградская область, Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Пугачева) нежилых помещений: ресторана (условный номер Р-1 в п. 15.3. проектной декларации, включая смотровую площадку на эксплуатируемой кровле и -1й (минус первый) этаж, кафе (условный номер К-1 в проектной декларации п. 15.3., включая террасу кафе на эксплуатируемой кровле), СПА-центра (условный номер С-1 в п. 15.3. проектной декларации, включая террасу Спа на 2м этаже и -1й (минус первый) этаж), помещения обслуживания гостиницы на всех этажах Объекта недвижимости (условный номер ГО-1 в п. 15.3. проектной декларации, включая -1й (минус первый) этаж), гостиничных номеров, расположенных на 2-м (втором) этаже Объекта недвижимости (условные номера с Г1 по Г15 включительно в п. 15.3. проектной декларации) производится без привлечения средств Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение Застройщиком самостоятельно изменений в проектную документацию и проектную декларацию Объекта недвижимости в части входящих его состав нежилых помещений: ресторана (условный номер Р-1 в п. 15.3. проектной декларации, включая смотровую площадку на эксплуатируемой кровле и -1й (минус первый) этаж, кафе (условный номер К-1 в проектной декларации п. 15.3., включая террасу кафе на эксплуатируемой кровле), СПА-центра (условный номер С-1 в п. 15.3. проектной декларации, включая террасу Спа на 2м этаже и -1й (минус первый) этаж), помещения обслуживания гостиницы на всех этажах Объекта недвижимости (условный номер ГО-1 в п. 15.3. проектной декларации, включая -1й (минус первый) этаж), гостиничных номеров, расположенных на 2-м (втором) этаже Объекта недвижимости (условные номера с Г1 по Г15 включительно в п. 15.3. проектной декларации), включая все необходимые для их использования коммуникации Объекта, и подтверждает, что дополнительных согласований таких изменений с ним в дальнейшем не требуется.

Ознакомлен и согласен:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

подпись и расшифровка подписи собственноручно