

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Калининград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СОЗДАНИЕ» ОГРН 1213900005351 ИНН 3912016050**, в лице генерального директора Волоскова Игоря Александрович, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и гражданин РФ **ФИО**, пол мужской, \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, состоящий в зарегистрированном браке, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

## 1. Предмет договора.

- 1.1. В соответствии с настоящим договором участия в долевом строительстве (далее – «Договор») Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоквартирный жилой дом по ул. А. Попова 5 А в г. Калининграде» по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. А. Попова 5а, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130508:655, адрес строительный (далее именуемый – Многоквартирный жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в п. 1.3 настоящего договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 1.2. Многоквартирный жилой дом строится на основании разрешения на строительство № 39-RU39301000-786-2021 от 28.10.2021 года, выданного Агентством архитектуры, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, на земельном участке с кадастровым номером 39:15:130508:655, площадью 1894 кв.м. по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. А. Попова 5а, принадлежащее застройщику на праве аренды запись регистрации 39:15:130508:655-39/021/2021-3. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:130508:655 находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» запись регистрации \_\_\_\_\_. Согласие Залогодержателя на заключение договоров долевого участия получено согласно письму № \_\_\_\_\_ .2022 года.
- 1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение - одно **комнатная квартира со строительным номером 1 (один) общей приведенной проектной площадью \_\_\_\_ кв. метров, общей проектной площадью \_\_\_\_ кв. метров**, включающей в себя в том числе площадь балкона с приведенными коэффициентами, расположенная на 1 этаже в 1 секции строящегося Многоквартирного жилого дома по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. А. Попова 5а.

| Строительный номер квартиры | Количество комнат | Этаж | Проектная площадь Квартиры с учетом площади балконов, (кв.м.) | Проектная площадь квартиры с учетом балкона с коэффициентом (кв.м.) | Проектная площадь Квартиры (кв.м.) |
|-----------------------------|-------------------|------|---|---|------------------------------------|
|                             |                   |      | _____   | _____   | _____                              |

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Указанный номер Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома являются предварительными номерами, присвоенными им на период строительства Многоквартирного жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, после проведения обмеров жилых и нежилых помещений Многоквартирного жилого дома кадастровым инженером Объекту долевого строительства и Многоквартирному жилому дому будет присвоен постоянный номер.

Основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1. Планировка Объекта долевого строительства и его расположение на этаже определяются Приложением № 2.

#### **Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:**

- Вид и назначение: Многоквартирный жилой дом;
- Количество наземных этажей: 5;
- Количество подземных этажей: 1;
- Материал наружных стен: бескаркасная с несущими продольными и поперечными наружными и внутренними стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Материал поэтажных перекрытий: сборный железобетон
- Класс энергоэффективности: А;
- Класс сейсмостойкости: 6,7 баллов;

- 1.4. Адрес Объекта долевого строительства и некоторые его характеристики могут быть уточнены после завершения строительством Многоквартирного жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе площадь балкона с  $K = 0,3$  (при наличии) будет уточнена по результатам обмеров жилых и нежилых помещений Многоквартирного жилого дома кадастровым инженером.
- 1.5. По условиям настоящего договора каких-либо прав и обязанностей на нежилые помещения, расположенные в подземном этаже Многоквартирного жилого дома и на межэтажных лестничных клетках Многоквартирного жилого дома у Участника долевого строительства, не возникает.

## **2. Обязательства сторон. Срок передачи Объекта долевого строительства.**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

- 2.1.1. обеспечить выполнение работ по строительству Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, действующими техническими регламентами, строительными нормами и правилами, и условиями настоящего договора.
- 2.1.2. обеспечить выполнение работ по строительству Многоквартирного жилого дома в срок до **28 апреля 2023 года**.
- 2.1.3. обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в установленном порядке.
- 2.1.4. в течение **шести месяцев** с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, но не позднее **28.10.2023** года, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Многоквартирного жилого дома и передаче в собственность Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту. Переданный по передаточному акту Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, приведенным в Приложении № 1 к настоящему договору. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 2.1.5. в течение гарантийного срока, установленного настоящим договором, устранить выявленные недостатки Объекта долевого строительства, выполнив такие работы в разумные сроки и за собственный счет.

### **2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

- 2.2.1. уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В случае увеличения общей приведенной фактической площади Объекта долевого строительства, исчисленной на основании данных из технического плана помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, произвести Застройщику доплату в порядке и на условиях, определенных в п. 3.5.1. настоящего договора.
- 2.2.2. принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 2.2.3. в срок не более двух месяцев со дня передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства обеспечить за собственный счет сбор и изготовление необходимых документов (технический план, кадастровый паспорт и др. документы) и представить документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.
- 2.2.4. нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и потребленных коммунальных услуг со дня подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства (в том числе промежуточного) у Застройщика.
- 2.2.5. до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном жилом доме.
- 2.2.6. письменно сообщать Застройщику об изменениях места регистрации, места жительства, почтового адреса (при наличии), контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, в трехдневный срок со дня их изменения. В случае, если Участник долевого строительства в установленный срок не сообщит о таких изменениях Застройщику, все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.
- 2.3. До наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 2.1.4. настоящего договора, Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, при согласии Застройщика, по промежуточному передаточному акту для выполнения внутренних отделочных работ. В этом случае переход рисков утраты или повреждения Объекта долевого строительства и другие условия такой передачи определяются соглашением сторон.
- 2.4. Право требования на получение Объекта долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства за счет собственных и за счет кредитных денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
- 2.5. В соответствии с ч. 7 ст. 13 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» Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу права собственности на земельный участок с кадастровым номером № 39:15:130508:655, по ул. А. Попова 5а в г. Калининграде Калининградской области в залог (ипотеку), в том числе последующий залог (ипотеку) в пользу ПАО СБЕР Банк на условиях, определенных по усмотрению Застройщиком и ПАО СБЕР Банк в соответствующем договоре.

### 3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

- 3.1. Стоимость Объекта долевого строительства, определенной на момент заключения настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** определена исходя из проектной площади Объекта долевого строительства  
Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

указанной в п.1.3 настоящего договора. Без налога НДС, согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ. Цена настоящего договора определена из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. за 1 (один) квадратный метр. При расчете цены настоящего договора учтена общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя в том числе приведенную площадь балкона с  $K = 0,3$  (при наличии).

3.2. 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:

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

**Депонент: гражданин РФ** \_\_\_\_\_  
**Бенефициар/Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СК СОЗДАНИЕ» (ООО СЗ «СК СОЗДАНИЕ»), ИНН3912016050, КПП 391201001 ОГРН 1213900005351

**Депонируемая сумма: составляет** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.** Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до \_\_\_\_\_ года.

3.2.2. **Участник долевого строительства оплачивает:**

-сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств - не позднее 5 (Пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

-За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек,** - не позднее 5 (Пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Стороны установили, что окончательная стоимость Объекта долевого строительства будет определяться в соответствии с п. 3.5 настоящего договора.

- 3.2.2 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».
- 3.3. Цена настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение (оплату услуг) Застройщика, которое составляет 5% от цены настоящего договора. Вознаграждение Застройщика (оплата его услуг) удерживается им самостоятельно из общего объема денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с настоящим договором. В случае возникновения у Застройщика экономии денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, такая экономия также является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.
- 3.4. Цена настоящего договора может быть изменена только на основании п. 3.5 настоящего договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон настоящего договора.
- 3.5. Цена настоящего договора подлежит изменению в следующих случаях:
- 3.5.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства, будет больше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего договора, цена настоящего договора подлежит увеличению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом доплата до полного размера цены настоящего договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об увеличении цены настоящего договора и необходимости произвести соответствующую доплату.
- 3.5.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технического плана помещений Многоквартирного жилого дома, выполненной после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, будет меньше

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, цена настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена настоящего договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1 настоящего договора, умноженной на фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком уведомления от Участника долевого строительства о возврате денежных средств.

- 3.6. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до подписания Сторонами передаточного акта.
- 3.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 3.8. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) неустойка (пени) считается не начисленной и не уплачивается.

#### **4. Гарантийный срок.**

- 4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.
- 4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (в том числе промежуточному).
- 4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. Уступка прав требований и перевод долга по договору.**

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора уступить свое право требования к Застройщику по настоящему договору третьим лицам путем заключения договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему договору.
- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства путем заключения договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства.
- 5.4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

- 5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства требуют согласия Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- 5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика в случае, если такое согласие требуется в соответствии с законом, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

## **6. Прочие положения.**

- 6.1. Во всем ином, не предусмотренном настоящим договором, отношения сторон регулируются Федеральным законом 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 Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями и иным действующим законодательством РФ.
- 6.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства.
- 6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания передаточного акта о приемке в собственность Объекта долевого строительства. При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.п. 2.2.2 п.2.2 настоящего договора, вправе составить односторонний передаточный акт Объекта долевого строительства. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 6.4. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном жилом доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
- 6.5. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5. настоящего договора, они несут материальную ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.
- 6.6. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Настоящий договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.
- 6.7. В случае просрочки Участником долевого строительства внесенного единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

- 6.8. Во всех иных случаях расторжение настоящего договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств по настоящему договору согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении настоящего договора. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.
- 6.9. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Многоквартирного жилого дома, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, а также информацией о проекте строительства.
- 6.10. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.
- 6.11. На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.  
Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.
- 6.12. Застройщик имеет право в ходе строительства Здания вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Здание и земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Зданию и площади застройки, изменения названия объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения нежилых помещений Здания, элементов благоустройства и прочего. Участник долевого строительства дает свое согласие застройщику на изменение инженерного оборудования системы централизованного теплоснабжения и снабжения горячей водой на систему автономного теплоснабжения и снабжения горячей водой с установкой двухконтурного газового котла и счетчика потребленного газа при появлении технической возможности. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются не существенными, согласованными и принятыми Сторонами.
- 6.13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, второй - для Участника долевого строительства, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
- 6.14. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_



**7. Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СК СОЗДАНИЕ»  
ИНН 3912016050  
КПП 391201001  
ОГРН 1213900005351  
Расчетный счет 40702810120000010036  
Банк ПАО Сбербанк  
БИК 042748634  
Корр. Счет 30101810100000000634  
Юридический адрес: Калининградская обл., г. Светлогорск, ул. Молодежная, д.11, кв.29.  
Фактический адрес: г. Калининград, ул. Тельмана 48Б, оф.43.  
E-mail [sk-sozdanie@mail.ru](mailto:sk-sozdanie@mail.ru)**

**Генеральный директор Волосков И. А.** \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве № 1\_\_\_\_\_г.**

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

Жилой дом из 5 надземных этажей и 1 подземного;  
Жилой дом кирпичный с наружным утеплением и отделкой декоративной штукатуркой;  
Материал поэтажных перекрытий: плиты перекрытия.  
Назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение.

Внутренняя отделка квартиры:

- окна – металлопластиковый профиль, стеклопакеты;
- стены – оштукатуренные;
- полы –цементно-песчаная стяжка;
- входная дверь;
- разводка электропроводки; счетчик электроэнергии в щите на лестничной площадке;
- монтаж отопительной системы.
- разводка водопровода и канализации без установки сантехнических приборов, счетчик холодной воды;
- систему автономного теплоснабжения и снабжения горячей водой с установкой двухконтурного газового котла и счетчика потребленного газа.

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СК СОЗДАНИЕ»**

**Участник долевого строительства:**

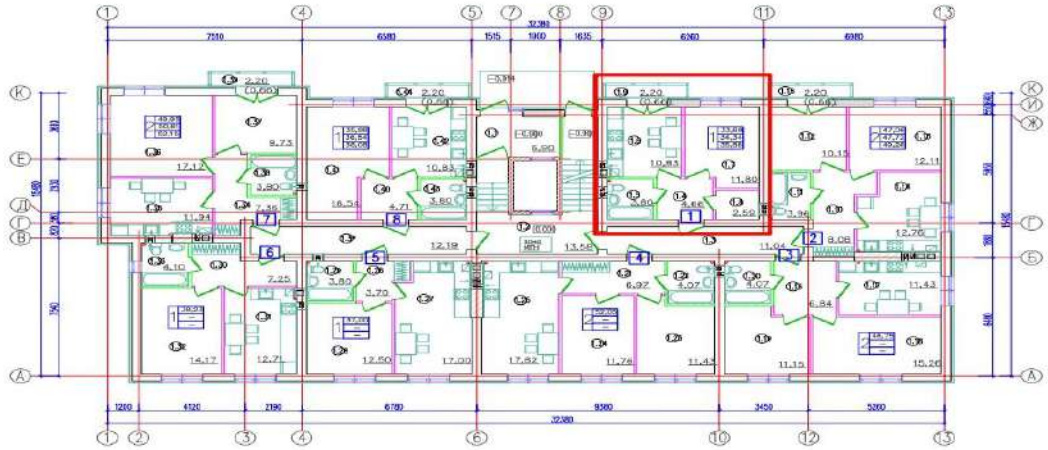
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Застройщик \_\_\_\_\_

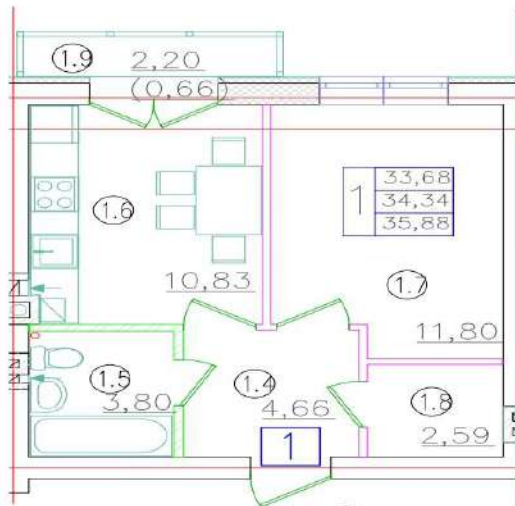
Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

## ПЛАНИРОВКА

План первого этажа на стм. 0,000



- Условные обозначения
- кар. вкл. — площадь без учета балконов
  - кар. вкл. — площадь с учетом балкона с коэф.
  - кар. вкл. — площадь с учетом балкона без коэф.
  - 1 — строительный номер квартиры



| 1-комнатная квартира                                     |          |       |          |
|--|----------|-------|----------|
| 1.4  | Прихожая | 4,66  |          |
| 1.5  | С/у      | 3,80  |          |
| 1.6  | Кухня    | 10,83 |          |
| 1.7  | Спальня  | 11,80 |          |
| 1.8  | Гардероб | 2,59  |          |
| 1.9  | Балкон   | 2,20  | коэф.0,3 |
| Общая площадь квартиры                                   |          | 33,68 |          |
| Общая площадь квартиры с учетом балкона с коэффициентом  |          | 34,34 |          |
| Общая площадь квартиры с учетом балкона без коэффициента |          | 35,88 |          |

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_