

Договор участия в долевом строительстве №

г. Калининград

«___» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТЕРМОТЕХ», ИНН 3906256239/ КПП 390601001; ОГРН 1123926004300, в лице генерального директора Зыкова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____ (**ФИО**), 00.00.0000 года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ 0000 000000, выдан: _____, дата выдачи 00.00.0000 года, код подразделения 000-000, зарегистрированный/ая по адресу:____, действующий/ая от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) **Комплекс апартаментов** (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010021:624, площадью 3614 кв. м., расположенном по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, район озера Тихое (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилое помещение (далее – **Объект**), имеющее следующие основные характеристики:

Назначение	-Нежилое помещение/-машиноместо/
Этаж, на котором расположен Объект	-----
№ объекта долевого строительства по проекту	----- (Согласно Проектной декларации №39-001218 от 04.02.2022 г.
Проектная площадь Объекта	----- кв.м.

1.3. Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в пункте 1.2. Договора таблице (далее - Таблица), план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение на этаже строящегося (создаваемого) Здания, а также иные сведения согласованы в приложение №2 к настоящему Договору. На момент заключения Договора параметры, размеры и другие характеристики Объекта, указанные в Договоре и приложениях к нему, являются проектными (ориентировочными) и указаны в соответствии с информацией, включенной в проектную документацию и Проектную декларацию на момент подписания Договора.

Окончательные характеристики Объекта будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Номер Объекта, указанный в настоящем пункте Договора, является условным. Окончательный номер будет присвоен на основании данных, полученных от лиц, оказывающих услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная площадь Объекта, указанная в Таблице, определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Объекта. Проектная площадь Объекта применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии со ст. 3 настоящего Договора.

Фактическая площадь Объекта, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицами, оказывающими услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Фактическая площадь Объекта используется для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном ст. 3, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании ст. 3 настоящего Договора.

В случае, если по данным обмеров лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, площадь какой-либо части Объекта (при наличии) в составе Фактической площади Объекта будет указана с каким-либо коэффициентом, для целей ст. 3 Договора такой коэффициент не применяется, а площадь такой части Объекта будет приниматься с коэффициентом, равным 1 (одному).

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 10% (десять процентов). Участник подписанием настоящего Договора соглашается с тем, что изменение площади Объекта в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика, существенным изменением проектной документации и Договора, а также нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

Указанный в п. 1.1 Договора адрес земельного участка является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что Объект будет передан участнику в степени строительной готовности, указанной в Приложении № 2 к Договору, требующей проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности - чистовой отделки Объекта и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами), любых других отделочных работ и материалов, которые не учтены в Приложении №2 к настоящему Договору и попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов» и т.п.

1.5. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами при подписании настоящего Договора.

1.6. Срок ввода Здания в эксплуатацию – 22 июня 2023 года.

1.7. После окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию Застройщик передает Участнику Объект, указанный в п. 1.2. настоящего Договора по Акту приема передачи, но не позднее «30» декабря 2023 года, при условии оплаты Участником в полном объеме цены Договора.

1.8. Застройщик гарантирует Участнику, что в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, сроки передачи объектов долевого участия, составляющих Комплекс апартаментов едины для всех Участников.

1.9. В случае окончания строительства раньше намеченного срока и получения в установленном порядке Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, допускается досрочное исполнение Застройщик обязательства по передаче Объекта, при условии оплаты Участником в полном объеме цены Договора.

1.10. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенное строительством Объекта в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав и государственный кадастровый учет (далее – орган регистрации прав).

При возникновении права собственности на Объект к Участнику одновременно переходит доля в праве собственности на общее имущество в Здании, предназначенное для обслуживания более одного Объекта в Здании, включая (при наличии) лестничные площадки, лестницы, холлы, с/у, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Объекта в Здании оборудование ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри объектов, в т.ч. поименованное в проектной декларации и обслуживающее более одного объекта в Здании.

2. Правовые основания заключения Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) и 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 – Закон 214-ФЗ).

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства Здания с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право на требования передачи Объекта в Здании, подтверждают следующие документы:

а) Разрешение на строительство №39-RU39329000-902-2021 от 22 декабря 2021 года, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (далее- Разрешение на строительство). Срок действия – до 22 июня 2023 года.

б) Договор аренды земельного участка, № 80/12-2006, выдан 06.12.2006, Соглашение о переуступке прав и обязанностей по договору № 80/12-2006 от 06 декабря 2006 года аренды земельного участка, выдан 09.04.2019 Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, № 03/03/17, выдан 03.03.2017 Соглашение о переводе долга и предоставлении отступного, выдан 11.10.2017 Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка ДАЗ, № 80/12-2006/Д1-40/05- 2013, выдан 24.05.2013 Соглашение ДАЗ № 80/12-2006/Д2-70/11-2014 о внесении изменений в договор аренды земельного участка, выдан 13.11.2014 Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка, № 80/12-2006/Д3-76/12/2014, выдан 15.12.2014, Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка №80/12-2006 от 06.12.2006 г., № 80/12-2006/Д3-05/01-2015, выдан 21.01.2015, Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, № 1, выдан 28.02.2007 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, № 2, выдан 30.05.2008.

в) Проектная декларация (ранее и далее – Проектная декларация), оформленная Застройщиком в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ и размещенная в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1 Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет _____ рублей 00 копеек, НДС не облагается. Цена Договора определена из расчета _____ рублей 00 копеек за 1 квадратный метр.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Банк 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 № 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, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских..

Депонент: _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТЕРМОТЕХ»

Депонируемая сумма: 892 500 (восемьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п.п. 3.3.1 настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:
разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации Договора в следующем порядке и сроки:

ВАРИАНТ №1 (РАССРОЧКА):

3.3.1. Цена договора подлежит оплате в пользу Застройщика (с учетом требований, указанных в настоящем Договоре) в соответствии со следующим Графиком:

1. №	Сумма платежа	Срок/момент
1 .	***** **	*****
2 .	***** **	*****
3 .	***** **	*****

3.3.2. (Применимо при внесении первоначального взноса) По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____ (_____) рублей] (выбрать нужное) не позднее «__» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] (выбрать нужное).

3.3.3. (Применимо при внесении первоначального взноса) После предоставления документов, указанных в п. 3.3.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком".

3.3.4. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

3.3.5. В случае нарушения Участником долевого строительства срока и условий открытия аккредитива Застройщик в праве по своему усмотрению отказывается от исполнения Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Участник долевого строительства, в случае нарушения им сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании статьи 445 ГК РФ.

ВАРИАНТ №2 (100% ОПЛАТА БЕЗ ИПОТЕКИ):

3.3.1. Цена договора подлежит оплате в пользу Застройщика (с учетом требований, указанных в п. 3.2. настоящего Договора) на нижеуказанных условиях:

- _____ оплачивается в течение _____ рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

3.3.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____ (_____) рублей] (выбрать нужное) не позднее «__» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику] предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] (выбрать нужное).

3.3.3. После предоставления документов, указанных в п. 3.3.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком".

3.3.4. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

3.3.5. В случае нарушения Участником долевого строительства срока и условий открытия аккредитива Застройщик в праве по своему усмотрению отказывается от исполнения Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Участник долевого строительства, в случае нарушения им сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании статьи 445 ГК РФ.

ВАРИАНТ №3 (ИПОТЕКА):

3.3.1. Цена договора подлежит оплате в пользу Застройщика (с учетом требований, указанных в п. 3.2. настоящего Договора) на нижеуказанных условиях:

_____ оплачивается в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

_____, оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых _____, именуемом далее Банк, на основании кредитного договора № _____ от _____, заключенного с _____ (Заемщик) в _____, расположенном по адресу: _____, со своего рублевого счета, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу

Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Срок возврата кредита составляет _____.

3.3.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____ (_____) рублей] (выбрать нужное) не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] (выбрать нужное).

3.3.3. После предоставления документов, указанных в п. 3.3.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком".

3.3.4. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

3.3.5. В случае нарушения Участником долевого строительства срока и условий открытия аккредитива Застройщик в праве по своему усмотрению отказывается от исполнения Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Участник долевого строительства, в случае нарушения им сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании статьи 445 ГК РФ.

3.4. Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2 договора.

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

$R_d = P_1 \times S$, где

R_d - Цена Договора;

P_1 – цена единицы Фактической площади Объекта, которая составляет _____ рублей 00 копеек, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S – Фактическая площадь Объекта.

В случае отклонения Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, Стороны доплаты или возврата Цены Договора не производят.

3.5. При изменении Цены Договора по основанию, предусмотренному п. 3.4. настоящего Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

3.5.1. В случае, если Фактическая площадь Объекта будет больше Проектной площади Объекта более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м., Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей полную разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта. Доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не ранее даты ввода Здания в эксплуатацию и не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта.

3.5.2. В случае, если Фактическая площадь Объекта будет меньше Проектной площади Объекта более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м., Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей полную разницу между Проектной площадью Объекта и Фактической площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта.

Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого указаны в Договоре, а при их отсутствии – реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством.

3.6. Рассчитанная в соответствии п. 3.4 Договора уточненная Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта после ремонтных или иных отделочных работ.

3.7. Расчеты, указанные в пп. 3.5.1., 3.5.2. Договора, производятся Сторонами без использования счета эскроу.

3.8. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником порядка и способа внесения денежных средств, предусмотренных Договором (оплаты Участником Цены Договора или ее части до даты государственной регистрации Договора и/или каким-либо иным способом или по иным реквизитам, кроме предусмотренных Договором), Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки и потери, возникшие вследствие указанного нарушения (в т.ч. расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, суммы банковских комиссий за возврат денежных средств Участнику и др.) в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

3.9. При передаче Объекта Участнику и подписании Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п. 3.4. Цена Договора (если применимо).

3.10. Участник обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора путем направления на электронный адрес termotex01@mail.ru копии платежного поручения с отметкой банка или квитанции с отметкой банка.

3.11. Участник самостоятельно и за свой счет несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником в соответствии с законодательством РФ, государственную регистрацию права собственности на Объект;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе нотариальные расходы, оплата услуг по электронным сделкам;

в) по оплате банковских комиссий в связи с исполнением Договора;

г) по оформлению прочих документов, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика;

Указанные в настоящем пункте Договора расходы не включаются в Цену Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Здание, получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, поставить Здание на государственный кадастровый учет, оплатить расходы, связанные с постановкой Здания на государственный кадастровый учет

4.1.2. После получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

4.1.3. Предпринять все зависящие от Застройщика действия, необходимые для государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, при условии исполнения Участником пп. 4.3.3. Договора.

4.1.4. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до

наступления установленного в п. 5.2 Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона 214-ФЗ.

4.1.5. Направить Участнику уведомление о данных обмеров Объекта, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, а также о необходимости исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.5.1 Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по адресу электронной почты, указанному Участником в Договоре.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Не передавать Объект до момента выполнения Участником в полном объеме денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

4.2.2. Самостоятельно определять орган технической инвентаризации или иное уполномоченное в соответствии с федеральным законом лицо/орган, который будет производить технические обмеры в отношении Объекта и Здания. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.3. Участник обязан:

4.3.1. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных статьей 3 Договора.

4.3.2. Принять Объект по Передаточному акту в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 5 Договора.

4.3.3. В течение 2 (двух) рабочих дней после подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для государственной регистрации Договора, в том числе, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату государственной пошлины, предоставить Застройщику документы Участника, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора.

4.3.4. Без письменного согласования с Застройщиком до регистрации права собственности на Объект не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта, не проводить в Объекте и в Здании работы, которые затрагивают внешний вид и конструкцию фасада.

4.3.5. Нести расходы по содержанию Объекта и оплачивать коммунальные услуги, а также пропорционально Фактической площади Объекта нести расходы на управление Зданием и содержание общего имущества в Здании со дня подписания Передаточного акта или составления иного документа о передаче.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник обязуется возместить их Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и т.д.), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании или на основании тарифов управляющей организации.

4.3.6. Участник обязан приступить к принятию от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта в течение 10 (десяти) дней от даты получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче по соответствующему Акту приема-передачи. В случае если Участник в указанный в настоящем пункте срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не приступил или иным образом уклоняется от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев, со дня уведомления Участника, составляет односторонний акт о

передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом.

С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника. Указанные меры применяются только в случае надлежащего уведомления Застройщиком Участника, либо если оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

4.3.7. До сдачи Здания в эксплуатацию и передачи Участнику Объекта по Акту приема-передачи, проникновение на Объект, выполнение строительных работ Участником или привлеченными им лицами не допускается.

4.3.8. Участник обязуется принять на себя ответственность за сохранность Объекта и установленного в нем оборудования, а также нести расходы по содержанию Объекта, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию Общего имущества Здания с даты подписания Акта приема-передачи или с даты составления предусмотренного настоящим Договором одностороннего акта о передаче Объекта Участнику долевого строительства.

4.3.9. Участник обязуется извещать Застройщика об изменении своего почтового адреса, указанного в настоящем Договоре, не позднее 10 (Десяти) дней со дня его изменения. В противном случае обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по адресам, указанным в настоящем Договоре.

4.3.10. Участник обязуется своевременно и в полном объеме выполнять все положения настоящего Договора.

4.3.11. Оплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области оплачивается Участником самостоятельно.

4.3.12. Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, не имеющие отношения к Объекту. Изменения проекта в части, касающиеся изменений Объекта, предварительно согласовываются с Участником и оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

4.3.13. Нежилые помещения для коммерческого использования (административно-торговые помещения) (при наличии) не являются Общим имуществом, входящим в состав Здания.

4.3.14. Во избежание негативных последствий для Здания и Объекта Участнику запрещается: разбивать, сверлить, штробить, пробивать отверстия в вентканалах и дымоходах, изменять места установки санитарных приборов согласно проекту. Участник ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Здания (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Здания, а также инженерных систем, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

4.3.15. Настоящим Участник дает свое согласие Застройщику на любое реформирование Земельного участка в период или после завершения строительства Здания с правом сформировать часть Земельного участка, на которой расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства, в самостоятельный земельный участок путем раздела Земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации Здания, установленных планом застройки Земельного участка и Проектной документацией, и исходя из требований законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения Здания. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Здания, данный участок целиком признается Общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники, ни любые иные собственники помещений в Здании не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Здания. Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника строить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в настоящем Договоре.

4.3.16. (Если применимо) Участник обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4.4. Участник вправе:

4.4.1. Уступить права по настоящему Договору с предварительного письменного согласия Застройщика только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

В случае уступки Участником прав требований по Договору, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

5. Срок и порядок передачи Объекта

5.1. Плановый срок получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, - 2 квартал 2023 года.

5.2. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику - **не позднее 30 декабря 2023 года.**

5.3. Передача Объекта производится путем подписания Сторонами Передаточного акта. В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта по результатам проведенных уполномоченными органами обмеров, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Объекта Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Участник обязан в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.4 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных ст. 3 Договора, принять Объект, подписать и предоставить Застройщику Передаточный акт.

5.5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта, если Участник получил сообщение о готовности Объекта к передаче, но не явился для подписания Передаточного акта в установленный Договором срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в Договоре.

Если Участник в предусмотренный п. 5.4 Договора срок не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, составить односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Здания и о готовности Объекта к передаче (п. 4.1.4 Договора), либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона 214-ФЗ.

С момента составления одностороннего акта о передаче Объекта обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом, и ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника.

5.6. При условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательства по уведомлению Участника о готовности Объекта к передаче (п. 4.1.4 Договора), Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию).

5.7. Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора в полном объеме в соответствии со ст. 3 настоящего Договора.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче Объекта.

Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, включая Цену Договора, и подписания Сторонами Передаточного акта.

5.8. При наличии у Участника каких – либо замечаний к качеству Объекта, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

6. Гарантии качества

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Здания проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

6.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, устанавливается сроком на 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Передаточному акту или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта в соответствии с условиями Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Здании.

6.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом указанное требование должно быть предъявлено Застройщику в письменном виде и содержать указание на выявленные несоответствия. Реализация Участником действий, предусмотренных пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ, или права на односторонний отказ от исполнения Договора на основании статьи 9 Закона 214-ФЗ, допускается только после рассмотрения Застройщиком предъявленного требования об устранении недостатков и при условии необоснованного отказа Застройщика от его удовлетворения.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), 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 (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами,

- нарушения предусмотренных инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (п. 4.3.5. Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% (Ноль целых и одна десятая процента), от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.3. В случаях, когда в соответствии с Договором, законодательством или вступившим в силу судебным актом у Застройщика возникает обязательство вернуть Участнику полученные по Договору денежные средства (или их часть) в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, Участник обязуется возместить Застройщику суммы понесенных или предстоящих расходов Застройщика, связанных с осуществлением такого возврата, в том числе, но не ограничиваясь:

- банковские расходы, в т.ч. суммы банковских комиссий за перевод суммы денежных средств, подлежащих возврату Участнику, с банковского счета Застройщика на банковский счет Участника или иного указанного им лица;

- нотариальные расходы, в т.ч. суммы тарифов за совершение нотариального действия и за правовую и техническую работу, за зачисление в депозит нотариуса суммы денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

Указанные расходы могут быть вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику денежных сумм.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные документально подтвержденные убытки сверх неустойки.

7.5. В случае нарушения срока, предусмотренного ст. 3 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.6. Просрочка по внесению денежных средств на аккредитив (если применимо) Участником более чем на 60 дней является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, решений органов государственной, муниципальной власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Здания, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 8.1 Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких

обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом Договора срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (трех) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.4. Обязанность доказывания наступления обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по настоящему Договору.

9. Особые условия

9.1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора.

9.2. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

Уступка Участником прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем Счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному Участником.

9.3. (Если применимо) Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

9.4. Участник подтверждает, что до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с проектированием и строительством Здания и Объекта, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу/демонтажу или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление Зданием. В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта и фасада Здания в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. Затраты по производству таких работ Участник несет за свой счет.

9.5. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые технические и экономические обоснованные изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется создание Здания, в том числе, но, не ограничиваясь, на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Здания;

- и/или на внесение изменений в проектную документацию, в т.ч. в части внутренней планировки Объекта (стены, количество и расположение комнат в пределах Объекта), а также иных обоснованных

изменений архитектурных, конструктивных, инженерно-технических решений, которые Стороны в целях исполнения Договора признают несущественным изменением;

- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением проектной документации, разрешительной документации в отношении Здания.

Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Земельного участка:

- объединение Земельного участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или перераспределение Земельного участка со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или раздел Земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);

- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Здания;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь, в части изменения площади и границ Земельного участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков, изменения адреса Земельного участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Здания.

При необходимости не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, Участник обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком. Застройщик вправе направить соответствующее требование Участнику по адресу электронной почты, указанному в разделе 11 Договора.

О факте внесения изменений в проектную документацию, Застройщик информирует Участника путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения информации в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.пф>. Стороны обязуются в срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента согласования Застройщиком в установленном порядке изменений проектной документации заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору с уточнением характеристик Объекта (в случае их изменения), которое должно быть передано Участнику после завершения строительства.

10. Заключительные положения

10.1. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Передаточного акта или иного документа о передаче.

Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10.2. После подписания Договора любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу. После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.3. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в разделе 11 Договора заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

10.4. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в разделе 11 Договора, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения информации о таком изменении в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://наш.дом.рф>. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений в ЕИСЖС. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

В случае изменения реквизитов Участника, указанных в разделе 11 Договора, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Здания, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты его подписания или 5 (Пяти) лет с даты расторжения Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.6. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений. Если любая часть Договора становится недействительной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

10.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за установленным настоящим пунктом Договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется при изменении Цены Договора на основании п. 3.4. настоящего Договора.

Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков передачи Объекта и Цены Договора.

10.8. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения претензии. При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.9. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- лица, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях, и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

10.10. Участник подтверждает, что:

10.10.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полномочиях Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;

- о способах обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Здания;

- о возникновении имущественных прав на Объект в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект.

10.10.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью, и возражений у Участника не имеется.

10.11. Участник обязуется в течение 10 (Десяти) дней после подписания Акта приема-передачи и получения ключей от Объекта, подписать Договор по содержанию и эксплуатации Объекта, указанного в п. 1.2. настоящего Договора с управляющей организацией по техническому обслуживанию Здания (при наличии).

10.12. Участник обязуется нести расходы по техническому обслуживанию Здания пропорционально занимаемой площади с даты подписания Акта приема-передачи Объекта или с даты составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.13. Участник не вправе самостоятельно, либо силами привлеченных им третьих лиц производить переоборудование Объекта, остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, ремонт и любое проникновение к имеющимся в апартаменте, в подъезде, на фасаде, иных помещениях Здания коммуникациям. В случае нарушения указанного обстоятельства Участник возмещает Застройщику причиненный нарушением данного обстоятельства ущерб.

10.14. Исполнение обязательств Застройщика перед Участником по Договору в связи с размещением Участником денежных средств в счет уплаты цены Договора на Счет эскроу, в соответствии с положениями Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года иными способами не обеспечивается.

10.15. Стороны договорились, что признание недействительными части настоящего Договора не влечет недействительность всего договора.

10.16. В случае подписания Участником Акта приема-передачи Объекта до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности к передаче, Участник считается уведомленным о завершении строительства надлежащим образом.

10.20 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

10.21 (Если применимо) В соответствии со ст. 69.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект

долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве. Последующий залог апартаментов, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

10.22. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах по одному для каждой стороны и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.23. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной друг от друга по настоящему Договору. Под соблюдением конфиденциальности Стороны понимают обязанность не публиковать, не открывать, не разглашать, а также не передавать любым способом информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящего пункта, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

10.24. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

Приложения к Договору:

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания;

Приложение № 2 – План Объекта и степень строительной готовности.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

<p>Застройщик:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «ТЕРМОТЕХ»</p>	<p>Участник:</p> <p>Гражданин/ка Российской Федерации</p> <p>_____</p> <p>Паспортные данные:</p> <p>Почтовый адрес для корреспонденции:</p>
--	---

	<p>Банковские реквизиты: _____</p> <p>Контактный телефон: _____</p> <p>Электронный адрес: _____</p>
<p>Генеральный директор</p> <p>_____ /А.А. Зыков/ (подпись, печать)</p>	<p>_____</p> <p>_____ / _____ / (подпись)</p>

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (ориентировочными). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Параметры	Характеристики
Этажность	
Стены	
Внутренняя отделка стен	
Полы	
Потолки	
Стены внутренние	
Перекрытия	
Лестницы	
Кровля	
Водоснабжение	
Водоотведение	
Теплоснабжение	
Электроснабжение	
Дверь входная	
Окна (балконы, лоджии)	

** Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подходящим возможным вариантом выбора материала из выпадающего списка при заполнении декларации). Уточнение материала –*

_____.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник:

**Общество с ограниченной
ответственностью Специализированный
Застройщик «ТЕРМОТЕХ»**

ФИО

Генеральный директор

_____/А.А. Зыков/
(подпись, печать)

_____/_____/

План Объекта

Объект, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено цветом.
План Объекта определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Объекта

В Объекте осуществляется:

- _____;
- _____;
- _____;
- _____;
- _____;
- _____;
- _____;

В Объекте не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов.

В случае наличия на Плане Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения внутриапартаментных дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник:

**Общество с ограниченной
ответственностью Специализированный
Застройщик «ТЕРМОТЕХ»**

ФИО

Генеральный директор

_____/А.А. Зыков/
(подпись, печать)

_____/_____