

ДОГОВОР № ____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного
Калининградская область, Балтийский район, г. Балтийск, ул. Садовая, д.34.
(с условием о расчетах по счету эскроу)

Город Калининград

«__» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КЖД Риэлт», расположенное по адресу : : г. Калининград, улица Дюнная, д. 18, оф. 203 (ОГРН 1163926081736, ИНН 3906999267), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора **Тарчуткина Сергея Павловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Тарчуткина Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Гражданин(ка) России -----, «__» ____ года рождения, пол: _____, уроженец(ка) города -----, семейное положение: _____, имеющий(ая) паспорт -----, выданный -----, «__» _____ года, код подразделения -----, зарегистрированный(ая) по месту жительства: -----, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

Наименование объекта капитального строительства (этапа): Многоквартирный жилой дом по адресу: Калининградская область, Балтийский район, г.Балтийск, ул.Садовая, д.34.

Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом: количество надземных этажей 8, подземных 1, общая площадь 9591,29 кв.м., материал наружных стен из сборным однослойных железобетонных панелей, материал перекрытий: многопустотные железобетонные плиты, класс энергоэффективности: В, сейсмостойкость: 6, максимальная высота многоквартирного дома: 28,35 м, строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по строительному адресу: **Калининградская область, Балтийский район, г.Балтийск, ул.Садовая, д.34.**

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) состоящее из расположенных по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования, балкона) или иное нежилое помещение в многоквартирном жилом доме , подлежащие передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

Площадь помещения Объекта долевого строительства – площадь по проекту, определяемая как сумма площадей всех частей такого помещения.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ.

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади балкона с понижающим коэффициентом.

Договор счета эскроу (статья 860.7. Гражданского кодекса Российской Федерации):

1. По договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты - бенефициару.

2. Вознаграждение банка как эскроу-агента не может взиматься из денежных средств, находящихся на счете эскроу, если иное не предусмотрено договором.

3. Федеральным законом "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 25.12.2018 N 478-ФЗ (последняя редакция) установлено, что привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов или иных

объектов недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, с 01.07.2019 года допускается только с использованием счетов эскроу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом (далее – Жилой дом) по адресу: Калининградская область, Балтийский район, г.Балтийск, улица Садовая, д.34 и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства подтверждается следующими документами:

- Разрешение на строительство № 39-14-330-2023, выданное Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области 04 июля 2022 года, с изменениями от 27.09.2023г. Срок действия Разрешения на строительство до 04 июля 2025 года. Проектная Декларация, включающая в себя все внесенные в нее изменения, размещенная в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (сети "Интернет") на сайте: <http://kpd-kaliningrad.ru/> и на сайте: <https://наш.дом.пф/>.
- Договором купли-продажи земельного участка от 08.09.2023г., зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Калининградской области, номер государственной регистрации 39:14:010406:3-39/027/2023-9 дата государственной регистрации права 14 сентября 2023 года.
- Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома **39:14:010406:3**

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение,

Условный номер	Этаж расположения	Номер подъезда (секции)	Площадь помещения (кв. м.)	Проектная общая площадь (кв. м.)	Проектная общая приведенная площадь (кв. м.)	Количество комнат	Количество балконов	Проектная площадь, балкона (кв. м.)

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным ему на период строительства Жилого дома. К моменту ввода в эксплуатацию Жилого дома, после проведения технической инвентаризации жилых и нежилых помещений Жилого дома уполномоченным на то органом технической инвентаризации, Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

1.3.1. При подписании настоящего договора площадь квартиры определена, исходя из проектной документации. Изменение площади, на основе которой определена цена договора, возможно в связи с внесением изменений в проектную документацию.

1.3.2. Изменение площади по результатам проведения технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию возможно на + \ - 0,5 кв.м, это отражается в Акте приема-передачи, но не влияет на цену Договора, так как определение окончательной площади Объекта долевого строительства применяется для описания объекта недвижимости, переходящего к дольщику, и его последующей государственной регистрации в ЕГРН.

1.3.3. Участник долевого строительства уведомлен, что площадь балкона/лоджии, учитываемая при определении цены договора, согласно ч.5 ст.15 ЖК РФ не включается в общую площадь квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на квартиру.

1.3.4. Доля в праве на общее имущество Дома и состав общего имущества, подлежащего передаче в долевую собственность Участнику долевого строительства, определяется в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Доля в праве собственности на общее имущество в Доме, не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Описание Объекта долевого строительства соответствует проектной документации Дома. При получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома

вместо условной строительной нумерации устанавливается точный почтовый адрес квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства.

- 1.4. Первоначальные технические характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, указаны в Приложении № 1 к Договору. План Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства, указан в Приложении № 2.
- 1.5. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора и подписываются Сторонами одновременно с Договором.
- 1.6. **Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося Жилого дома – IV квартал 2025 года.**
Указанный в настоящем пункте срок ввода объекта в эксплуатацию является предполагаемым сроком получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией. Застройщик вправе осуществить ввод объекта в эксплуатацию в любой момент в пределах срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренного п. 1.7. Договора, с уведомлением Участника долевого строительства о данном факте путем внесения изменения в установленном порядке в проектную декларацию. Внесение изменений в настоящий Договор в данном случае не требуется. Застройщик вправе в одностороннем порядке перенести срок ввода объекта в эксплуатацию, установленный настоящим пунктом, на срок не более чем на 1 квартал. Срок передачи объекта долевого строительства, указанный в п. 1.7. настоящего договора, исчисляется, начиная с вновь установленного срока ввода объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства уведомлен и согласен на возможное изменение срока ввода объекта в эксплуатацию. В данном случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление и дополнительное соглашение, предусматривающее изменение срока ввода объекта в эксплуатацию в срок, предусмотренный п. 3 ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года. Участник долевого строительства обязан подписать дополнительное соглашение и осуществить все необходимые действия по регистрации соглашения в установленном законодательством РФ порядке в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его получения.
- 1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи – **30.04.2026 года**, в порядке, предусмотренном Договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Застройщика:

- 2.1.1. Осуществить качественно и в полном объеме строительство Жилого дома в соответствии с разработанным, согласованным, утвержденным и прошедшим экспертизу проектом на строительство, в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, требованиями нормативных актов государственных местных органов власти.
- 2.1.2. Осуществить ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами. Датой ввода Жилого дома в эксплуатацию, считается дата выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Жилого дома.
- 2.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, свободным от прав третьих лиц, по акту приема-передачи, при условии полной оплаты в срок и порядке, предусмотренных Договором. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 2.1.4. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В этом случае изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.
- 2.1.5. Организовывать и осуществлять мероприятия, связанные со строительством Жилого дома путем заключения необходимых договоров с третьими лицами, привлекаемыми Застройщиком к строительству без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, в том числе договоры: подряда, генподряда, поручения, комиссии, уступки прав требования, договоры приобретения строительных материалов, оборудования и конструкций для последующей передачи их для монтажа и использования подрядными организациями, осуществляющими непосредственно строительство и т.д.

- 2.1.6. Организовать мероприятия по техническому надзору за ходом организации и производства строительно-монтажных работ.
- 2.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям законодательства РФ.
- 2.1.8. Организовать привлечение других Участников долевого строительства для участия их в строительстве Жилого дома без дополнительных согласований с Участником долевого строительства по Договору.
- 2.1.9. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно по целевому назначению, определенному законодательством РФ.

2.2. Застройщик вправе:

- 2.2.1. Закончить строительство Жилого дома, ввести его в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства ранее срока, предусмотренного Договором, а Участник долевого строительства обязан в этом случае досрочно, в сроки, указанные Застройщиком в соответствующем уведомлении о досрочной передаче, принять Объект долевого строительства.
- 2.2.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства без обоснованных причин, в срок и порядке, предусмотренных Договором, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.
- 2.2.3. Застройщик имеет право самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства:
- совершать в процессе реализации Договора сделки с любыми лицами на условиях, определяемых Застройщиком, в том числе, но не ограничиваясь, договоры и сделки, связанные с производством необходимых строительно-монтажных работ на Объекте;
 - определять стоимость закупаемых строительных материалов, оборудования и конструкций;
 - определять направление, порядок и размер расходования, полученных от Участника долевого строительства сумм, в том числе направлять их на погашение кредитов и/или займов, полученных для строительства Жилого дома.
 - осуществлять расходование полученных от Участника долевого строительства денежных средств в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором на цели, обеспечивающие строительство Жилого дома.

2.3. Обязанности Участника долевого строительства:

- 2.3.1. Уплатить цену Объекта долевого строительства в размере и порядке, предусмотренную Договором.
- 2.3.2. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, без отдельного письменного разрешения Застройщика, не производить перепланировку квартиры и мест общего пользования, перенос мест размещения санузла, оборудования и внутренних инженерных сетей, замену входной двери, газового котла, ремонт и т.д.
- 2.3.3. В срок, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания Договора подать документы на его государственную регистрацию, в предусмотренном Законодательством РФ порядке и предоставить Застройщику сведения о произведенной государственной регистрации. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи лично, либо через представителя по нотариально удостоверенной доверенности в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Под сообщением понимается направление письма, уведомления, телеграммы на имя Участника долевого строительства, в соответствии с реквизитами Участника долевого строительства, указанными в Договоре либо вручение под расписку.
- 2.3.4. Уведомлять Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных, (об утере, порче, замене паспорта), изменении адреса регистрации и фактического проживания, номера телефона, предусмотренных Договором. В противном случае Участник долевого строительства теряет право ссылаться на отсутствие уведомления от Застройщика, либо ненадлежащее уведомление и считается надлежащим образом уведомленным.
- 2.3.5. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно, своими силами и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства, в установленном законодательством РФ порядке и передать Застройщику копию документа о праве собственности на Объект в течение 3 рабочих дней с момента его получения.

- 2.3.6.** С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства и до момента заключения соответствующих договоров с поставщиками коммунальных и иных услуг по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства, ежемесячно, не позднее 05 числа каждого последующего месяца, возмещать расходы Застройщика по коммунальным и иным платежам, связанным с обслуживанием и содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержания придомовой территории). Указанные расходы определяются пропорционально площади Объекта долевого строительства от общей суммы затрат по эксплуатации, обслуживанию и содержанию Жилого дома. Электроэнергия, газ и вода оплачиваются Участником долевого строительства согласно показаниям приборов учета, по потреблению.
- 2.3.7.** Не позднее одного месяца после регистрации права собственности на Объект долевого строительства заключить необходимые Договоры на оказание услуг по отоплению, водоснабжению, энергоснабжению, договоры с поставщиками коммунальных и иных услуг, связанных с дальнейшей эксплуатацией Жилого дома и Объекта долевого строительства, открыть лицевые счета.
- 2.3.8.** Нести расходы, связанные с получением технического и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства.
- 2.3.9.** Обеспечить свободный доступ специалистов для проведения пуско-наладочных работ по введению в эксплуатацию установленного в Квартире газового оборудования и своевременно пройти инструктаж по использованию газового оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми ОАО «Калининградгазификация».
- 2.3.10.** В случае невозможности личного присутствия обеспечить наличие своего представителя с нотариально удостоверенной доверенностью с перечнем полномочий, достаточных для исполнения обязательств по Договору.
- 2.4. Участник долевого строительства вправе:**
- 2.4.1.** Досрочно внести всю сумму на счет эскроу в уполномоченном банке в оплату Объекта долевого строительства, но не ранее регистрации договора в Управления федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
- 2.4.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора и получения предварительного письменного согласия Застройщика. Принимая во внимание, что все большее распространение приобретают технологии потребительского терроризма и учащаются случаи приобретения квартир не в целях личного проживания, личность участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае осуществления Участником долевого строительства уступки прав требования без получения предварительного письменного согласия Застройщика Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает последнему штраф в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек. Положения настоящего пункта не применяются при последующих уступках прав требования в случае, если в результате первоначальной уступки прав требований участником долевого строительства стало физическое лицо.
- 2.4.3.** В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 2.4.4.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи квартиры.
- 2.4.5.** Государственная регистрация договора уступки производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.
- 2.4.6.** После государственной регистрации договора уступки прав требований Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика уведомление. К уведомлению, направляемому застройщику в соответствии с настоящим пунктом, должны быть приложены копия договора уступки прав требования, копия паспорта цессионария.
- 2.4.7.** В случае не уведомления Застройщика согласно п. 2.4.2 настоящего Договора Застройщик исполняет обязанности по договору в адрес известного ему Участника долевого строительства.
- 2.4.8.** Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Квартиры.

- 2.4.9. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.
- 2.4.10. Вступая в число Участников долевого строительства по строительству Жилого дома, Участник долевого строительства приобретает право на часть незавершенного строительством многоквартирного дома, являющегося общей долевой собственностью.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (п.1 ст.5 Федерального закона 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»).
- Цена Договора на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и является неизменной. Цена Договора не зависит от площади Объекта долевого строительства и применяется к последнему в целом.
- 3.2. Цена договора Объекта долевого строительства включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру (далее – затраты Застройщика) и на оплату услуг Застройщика, а также сумму денежных средств, которая может быть получена Застройщиком в результате экономии затрат на строительство. Данная сумма определяется на момент ввода объекта в эксплуатацию как финансовый результат Застройщика.
- 3.3. Стоимость вознаграждения услуг Застройщика составляет 5,0% от Цены Договора.
- 3.4. После регистрации договора в Управления федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в следующем порядке: _____ (указать сроки и размер внесения денежных средств) на счет эскроу, открытый на имя _____ (указать ФИО) в уполномоченном банке (эскроу-агент) в филиале «Санкт-Петербургский» Акционерного общества «АЛЬФА-БАНК» (АО «АЛЬФА-БАНК») БИК 044030786, корр. счет: 3010181060000000786; адрес места нахождения: Российская Федерация 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40, литер А, 236022, Калининградская обл., г. Калининград, площадь Победы, д. 4, тел.+7(4012) 35-45-60, электронная почта: escrow214@alfabank.ru. Депонентом будет являться Участник долевого строительства _____ (указать ФИО). Бенефициаром – Застройщик.
- Депонируемая сумма равна Стоимости Объекта, согласованной Сторонами в пункте 3.1 Договора.
- Срок условного депонирования: **31.05.2026 г.**
- Сумма депонирования _____ (_____) рублей.
- Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора.
- 3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
- 3.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.
- 3.7. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.
- 3.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

- 3.9. Расходы Участника долевого строительства, связанные с регистрацией Договора, регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, изготовлением технического и кадастрового паспортов на Объект долевого строительства не входят в цену Договора и уплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.
- 3.10. Реквизиты для раскрытия счета эскроу: ООО Специализированный застройщик «КПД Риэлт», ОГРН 1163926081736, ИНН 3906999267/КПП 390601001. Место нахождения: 236004, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная д.18, помещение 203. Расчетный счет № 40702810932580002246 в филиале «Санкт-Петербургский» Акционерного общества «АЛЬФА-БАНК» (АО «АЛЬФА-БАНК») БИК 044030786, корр. счет: 30101810600000000786.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

- 4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию.
- 4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование и инженерные сети, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (в том числе промежуточному).
- 4.4. Гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами изготовителями. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи объекта долевого строительства не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 месяцев, гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 месяцев с момента передачи объекта долевого строительства.
- 4.5. Гарантийный срок в отношении общего имущества многоквартирного дома составляет три года с момента передачи жилого дома управляющей компании в соответствии с п.14 ст. 161 ЖК РФ.
- 4.6. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков объекта долевого строительства Участник долевого строительства первоначально предъявляет Застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков.

Застройщик устраняет недостатки (дефекты) объекты долевого строительства, выявленные в пределах гарантийного срока, в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента получения письменной претензии Участника долевого строительства (согласованный сторонами срок устранения недостатков (дефектов)).

Участник долевого строительства вправе предъявлять иные требования, предусмотренные ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года только в случае, если Застройщиком не исполнено требование о безвозмездном устранении недостатков в установленный настоящим пунктом срок.

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.

Срок устранения недостатков, установленный настоящим пунктом Договора, может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке в случае, если недостатки носят сезонный характер. Под сезонным характером недостатков в рамках настоящего договора понимаются недостатки, причины выявления которых, в т.ч. проведение необходимых замеров, устранение которых возможно проводить только при определенной температуре или при определенных погодных условиях. О сезонном характере недостатка Застройщик уведомляет участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

- 4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 4.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки, которые являются явными и могли быть обнаружены при приемке-передаче квартиры, к данным недостаткам относятся в т.ч. отсутствие фурнитуры на оконных и балконных конструкциях, балконном остеклении и т.д.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Жилого дома и уплаты Участником долевого строительства полной цены Объекта долевого строительства.
- 5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходит на Участника долевого строительства.
- 5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома, о получении разрешения на ввод его в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, должен принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан лично с документом удостоверяющим личность или через представителя с нотариально оформленной доверенностью явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства. Сообщение может быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 5.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства исключительно в случае выявления при приемке-передаче квартиры недостатков, являющихся существенными. В иных случаях оснований для отказа в подписании акта приема-передачи не имеется.
- 5.5. В рамках настоящего Договора существенными недостатками считаются отсутствие стен, плит перекрытий, оконных и балконных конструкций, входных дверей, отсутствие водоснабжения, водоотведения электроснабжения, газоснабжения.
- 5.6. При выявлении в ходе приемки-передачи недостатков, не являющихся существенными. Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи, недостатки подлежат устранению в течение одного месяца.
- 5.7. При необоснованном уклонении или отказе Участника долевого строительства от приема Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения уведомления от Застройщика о вводе Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.
- 5.8. После подписания Акта приема-передачи квартиры Участник долевого строительства самостоятельно несет риск случайной гибели или повреждения квартиры.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 6.1.** Внесение изменений, дополнений, уточнений положений Договора возможно только с обоюдного согласия Сторон с подписанием письменного соглашения.
- 6.2.** Все подписанные Сторонами письменные соглашения, изменения, дополнения и уточнения, связанные с Договором, являются его неотъемлемой частью. Подписанные Сторонами соглашения, дополнения и уточнения вступают в силу для Сторон и третьих лиц с момента их подписания и государственной регистрации в Управлении федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.
- 6.3.** В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского Кодекса РФ Стороны пришли к соглашению, что не поступление первого взноса по Договору в указанный в Договоре срок на счет Застройщика, является отказом Участника долевого строительства от исполнения Договора и служит основанием для подписания Сторонами соглашения о прекращении действия Договора. Стороны обязуются подписать указанное соглашение о прекращении действия Договора не позднее трех рабочих дней с даты, установленной Графиком платежей как дата уплаты Участником долевого строительства первого взноса.
- 6.4.** Односторонний отказ Сторон от прав и обязанностей по Договору в течение срока его действия допускается только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 года (с изменениями и дополнениями).
- 6.5.** В случае если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, а также в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.
- 6.6.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.
- 6.7.** Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за несвоевременную передачу Квартиры в случае уклонения или необоснованного отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры, в том числе вызванной неуплатой Участником долевого строительства в полном размере долевого взноса, неустойки, предусмотренной п. 4.3. настоящего Договора, а также в случае отсутствия информации об изменении адреса или смене Участника долевого строительства.
- 6.8.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Застройщик имеет право удержания Квартиры до полной оплаты Участником долевого строительства долевого взноса, неустойки по настоящему Договору. В этом случае Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком на содержание Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи.
- 6.9.** Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком за своевременность и полноту платежей Долевого взноса, в том числе в случаях, если платеж должен быть осуществлен третьим лицом.
- 6.10.** В случае нарушения Участником долевого строительства п.2.3.2. Договора Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика выплачивает штраф в размере 0,5 процента от цены Договора и обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние (до перепланировки) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования от Застройщика. Если в указанный срок Участник долевого строительства не приведет Объект долевого строительства в

первоначальное состояние (до перепланировки), Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 процента от цены Договора за каждый день просрочки срока, указанного в настоящем пункте.

- 6.11.** В случае нарушения Участником долевого строительства п.2.3.3. Договора Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1 процента от цены Договора за каждый день просрочки срока, предусмотренного п.2.3.3. Договора.
- 6.12.** В случае нарушения Участником долевого строительства пунктов 2.3.7, Договора Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,05 процента от цены Договора за каждый день просрочки исполнения соответствующего обязательства.
- 6.13.** Уплата Сторонами возложенных на них штрафных санкций по Договору не освобождает Стороны от исполнения взятых на себя обязательств.
- 6.14.** Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и Договором.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 7.1.** Ни одна из Сторон не несёт ответственности перед другой Стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя было предвидеть или предотвратить, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, а также действия и издание нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, Правительства РФ, Президента РФ, препятствующих осуществлению Сторонами своих прав и обязанностей по настоящему Договору.
- 7.2.** При наступлении таких обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.
- 7.3.** О наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны должны немедленно письменно известить другую Сторону и представить для их подтверждения соответствующий документ.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, не заложен, свободен от долгов и иных обязательств, в споре и под запретом не состоит.
- 8.2.** Стороны подтверждают, что на момент заключения Договора Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной документацией, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Объекта в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика осуществлять инвестиционно-строительную деятельность, идентифицировать имущество, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, санитарно-гигиенические и инженерные особенности, как самого Объекта долевого строительства, так Жилого дома в целом; состав и назначение общих и нежилых помещений Жилого дома. Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, состоянии района застройки.
- 8.3.** Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора и оценки рисков своего участия в долевом строительстве.
- 8.4.** Каждая Сторона в рамках Договора несет по принятым на себя обязательствам только свои расходы. Организация и проведение мероприятий по государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве Жилого дома и права собственности Участника долевого строительства на указанный в Договоре Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Перечень расходов, производимых каждой Стороной в рамках Договора, может пополняться или изменяться только на основе подписанных дополнительных соглашений.
- 8.5.** Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. В том случае, если Участник долевого строительства в нарушение пункта 2.3.3. Договора своевременно не осуществляет государственную регистрацию Договора, и просрочка в регистрации составляет срок более 1 (одного) календарного месяца с даты

подписания Договора обеими Сторонами, Договор считается незаключенным, и не порождает правовых последствий, а Объект долевого строительства, указанный в статье 1 Договора, освобождается от прав Участника долевого строительства по Договору и поступает в распоряжение Застройщика.

- 8.6.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
- 8.7.** При возникновении права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в вышеуказанном Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.
- 8.8.** Отчуждение, передача прав, оформление в залог, либо иное обременение прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему Договору, в т.ч. и после полной оплаты долевого взноса, без согласования с Застройщиком не допускается. Любое обременение или передача прав Участником долевого строительства по настоящему Договору, произведенное без согласования с Застройщиком, является недействительным.
- 8.9.** Инженерные сети, в том числе сети, подведенные к Жилому дому, находящиеся как на земельном участке, так и за его пределами, созданные/возведенные/построенные в соответствии с проектной и рабочей документацией на строительство Дома для обеспечения жизнедеятельности Дома, признаются общим имуществом Дома и принадлежат Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности.
- С целью обеспечения ввода Жилого дома в эксплуатацию и подключению его к инженерным сетям Застройщик заключает договор на эксплуатацию многоквартирного дома с организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом.
- 8.10.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подключение дома к сетям ресурсоснабжающих организаций производится организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным Жилым домом при содействии Застройщика.
- 8.11.** Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на инженерные изыскания по размещению на земельном участке инженерных объектов, иной инфраструктуры, необходимой для строительства и эксплуатации жилых домов, квартальных развязок и парковок общего пользования, а также на перераспределение и формирование границ земельного участка, раздел земельного участка, на котором осуществляется строительство, а также земельного участка, образованного из первоначального, а также объединение земельного участка, на котором осуществляется строительство с другими участками, и в последующем разделении вновь образованного земельного участка, с учетом требований действующего законодательства для последующей эксплуатации жилого дома, осуществляется Застройщиком как в период строительства, так и после получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства согласен, что право залога на часть земельного участка, не попадающего под строительство, прекращается с момента формирования данного земельного участка.
- 8.12.** Застройщик до сдачи Жилого дома в эксплуатацию вправе самостоятельно в установленном порядке вносить изменения в проектную и рабочую документацию строительства Жилого дома, внося соответствующие изменения в проектную декларацию.
- 8.13.** Экономия, возникающая по результатам строительства Жилого дома, остается в распоряжении Застройщика.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1.** Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных

данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, а именно: для заключения договора долевого участия в строительстве, для заключения дополнительных соглашений, соглашение о расторжении, а также для составления иных документов связанных с приобретением и оформлением в собственность объектов недвижимости, для ведения реестров и различных видов отчетных форм. Застройщик вправе передавать информацию, содержащую персональные данные Участника долевого строительства эскроу-агенту, а также обслуживающим Квартиру, Жилой дом коммунальным службам.

- 9.2.** Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и действующим законодательством.
- 9.3.** Срок действия Договора устанавливается до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.
- 9.4.** Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой Стороны и один экземпляр - для Управления федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

Приложение:

1. Приложение №1 – Технические характеристики Объекта строительства.
2. Приложение №2 – План Объекта долевого строительства.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»:

ООО СЗ «КПД Риэлт»», ОГРН 1163926081736, ИНН 3906999267/КПП 390601001. Место нахождения: 236004, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дюнная д.18, помещение 203. Расчетный счет № 40702810932580002246 в филиале «Санкт-Петербургский» Акционерного общества «АЛЬФА-БАНК» (АО «АЛЬФА-БАНК») БИК 044030786, корр. счет: 30101810600000000786.

Генеральный директор _____ / **С.П.Тарчуткин** /

«Участник долевого строительства»: _____ / _____ /

Приложение № 1
к Договору № ____ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома по ул. Садовая 34,
г. Балтийска Балтийского района
Калининградской области.
(с условием о расчетах по счету эскроу)
от « ____ » _____ 2024 года

Основные характеристики Объекта строительства (жилого дома):

Жилой дом – 112-квартирный, 2-секционный, 1-подземный этаж, 8-надземных этажей .
Жилой дом - материал наружных стен из сборных однослойных железобетонных панелей.
Перекрытия – многопустотные железобетонные плиты.
Крыша – плоская с утеплением, кровля – рулонная, водосток – организованный, внутренний.
Фундамент под жилым домом – монолитная железобетонная плита на естественном основании.
Наружные и внутренние стены, стены шахт лифтов, стены лестничных клеток в жилом доме – сборные железобетонные панели.
Общая площадь здания – 9591,29 кв.м.
Максимальная высота многоквартирного дома: 28,35 м
Класс энергоэффективности – В.
Сейсмостойкость – 6 баллов.

Внутренняя отделка объекта долевого строительства (квартиры):

Внутренняя отделка квартиры – штукатурка стен (кроме санузла), шпаклевка потолков.
Полы – цементно-песчаная стяжка с устройством тепло-звукоизоляционного слоя.
Перекрытия – многопустотные железобетонные плиты, где проектом предусмотрено оперение определенных плит на несущие металлические балки. Категорически запрещен демонтаж металлических балок и любое негативное воздействие на них.
Окна, балконные двери – с переплетами из ПВХ профиля с заполнением однокамерными стеклопакетами.
Наружные двери – металлические.
Водопровод и канализация – без установки сантехнических приборов, с установкой счетчика на холодную воду.
Поквартирное установление газовых счетчиков.
Отопление – двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания.
В качестве нагревательных приборов – стальные панельные радиаторы.
Электромонтажные работы – скрытая электропроводка, выполняются с установкой розеток, выключателей, электросчетчика, без установки светильников.
Ввод в квартиру кабеля телевидения (без установки розетки).
Связь (телефонизация и интернет) - проложены провода до квартирного коридора с возможностью подключения городского телефона и интернета (без установки приборов).
Внутренние межкомнатные двери проектом не предусмотрены.

Застройщик:

Генеральный директор

ООО Специализированный застройщик «КПД Риэлт» _____ / Тарчуткин С.П./

«Участник долевого строительства»: _____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору № ____ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома по ул. Садовая 34,
г.Балтийска Балтийского района
Калининградской области.
(с условием о расчетах по счету эскроу)
от « ____ » _____ 2024 года

ПЛАН-СХЕМА
КВАРТИРЫ С УСЛОВНЫМ СТРОИТЕЛЬНЫМ № _____

Застройщик:

Генеральный директор

ООО Специализированный застройщик «ПРОМСТРОЙСЕРВИС» _____ Тарчуткин С.П.

«Участник долевого строительства»: _____ / _____ /

