

**Договор № 1 этап-КВ- с- п-
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными административными
помещениями и пристроенным подземным паркингом (№1 по ГП). I этап
по адресу: ул. Аллея Смелых- Карамзина, г. Калининград, Калининградской обл.**

город Калининград,
Калининградская область

«__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Евробалт Плюс», юридический адрес: 236016, город Калининград, улица Яновская, дом 7, местонахождение: 238530, Калининградская область, город Зеленоградск, улица Окружная, дом 7, офис 10, ОГРН 1103925023234, ИНН 3917508136, КПП 390601001, в лице директора гражданина Российской Федерации **Скалозубова Сергея Сергеевича**, 15 ноября 1974 года рождения, паспорт 27 00 093456 выданный ОВД города Светлогорска Калининградской области 18 сентября 2000 года, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____,
_____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____,
имеющий паспорт _____, код подразделения _____,
зарегистрированный по адресу: _____, именуемый(ая) в
дальнейшем, **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Застройщик** - **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Евробалт Плюс»,** юридический адрес: 236016, город Калининград, улица Яновская, дом 7, местонахождение: 238530, Калининградская область, город Зеленоградск, улица Окружная, дом 7, офис 10, ОГРН 1103925023234; ИНН 3917508136; КПП 390601001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 39 № 001391073 от 06 августа 2010 года выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой по крупнейшим налогоплательщикам по Калининградской области), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных жилых домов, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** - гражданин РФ, который обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять часть объекта долевого строительства - Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию всего объекта.

1.3. **Стороны** - Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий договор.

1.4. **Объект капитального строительства** - многоквартирные жилые дома по ул. Аллея Смелых - Карамзина в городе Калининграде:

-**I этап строительства:** Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными административными помещениями и пристроенным подземным паркингом (№1 по ГП). Девятиэтажное здание с подвальным этажом, при этом: количество секций в здании- 5 сек.(включая паркинг), количество надземных этажей (этажность)-9эт., количество этажей здания (в том числе подвальный)-

10эт. На первом этаже располагаются офисные помещения, на втором-девятом этажах располагаются жилые квартиры, в подвальном этаже здания предусмотрены внеквартирные кладовые, пристроенный подземный паркинг.

-II этап строительства: Многоквартирный жилой дом (№2 по ГП. Здание девятиэтажное с подвальным этажом, при этом: количество секций в здании-2сек., количество надземных этажей (этажность) - 9 эт., количество этажей здания (в том числе подвальный) -10эт. На первом-девятом этажах располагаются жилые квартиры, в подвальном этаже здания предусмотрены внеквартирные кладовые.

-III этап строительства: Многоквартирный жилой дом (№3 по ГП. Здание девятиэтажное с подвальным этажом, при этом: количество секций в здании-3сек., количество надземных этажей (этажность) - 9 эт., количество этажей здания (в том числе подвальный) -10эт. На первом-девятом этажах располагаются жилые квартиры, в подвальном этаже здания предусмотрены внеквартирные кладовые.

-IV этап строительства: Многоквартирный жилой дом (№2 по ГП. Здание девятиэтажное с подвальным этажом, при этом: количество секций в здании-2сек., количество надземных этажей (этажность) - 9 эт., количество этажей здания (в том числе подвальный) -10эт. На первом-девятом этажах располагаются жилые квартиры, в подвальном этаже здания предусмотрены внеквартирные кладовые.

1.5. **Доля участия** - установленная доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта долевого строительства, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах.

1.6. **Квартира** - до окончания строительства Объекта доля, причитающаяся Участнику долевого строительства, соответствует только создаваемому недвижимому имуществу в виде квартиры, указанной в п. 2.4 настоящего договора, находящейся в Объекте.

1.7. **Общее имущество** - часть Объекта долевого строительства, не входящая в состав недвижимого имущества и иных квартир и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, предназначенная для обслуживания квартир и нежилых помещений Объекта и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников квартир и нежилых помещений.

1.8. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства по настоящему договору.

1.9. **Земельный участок - земельный участок** площадью 21 311 (Двадцать одна тысяча триста одиннадцать) квадратных метров, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства многоэтажной жилой застройки (высотная застройка); с кадастровым номером 39:15:142015:1413, расположенном по адресу: **Калининградская область, город Калининград, ул. Аллея Смелых - ул. Карамзина**, далее по тексту именуемые «земельный участок», на котором осуществляется строительство Объекта.

1.10. Строительство Объекта ведется на основании:

1.10.1 **Разрешения на строительство №39-RU39301000-260-2018** выдано 19 июля 2018 года Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, со сроком действия до 19 января 2027 года;

1.10.2 **Рабочего проекта 2017.08-16.АС.**

1.10.3 **Положительного заключения экспертизы № 35-2-1-3-0235-18**, выданного 29 июня 2018 года ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Межрегиональный экспертный центр «Партнер», свидетельством об аккредитации номер RA.RU.610674, свидетельством об аккредитации номер RA.RU.610846.

1.10.4 **Договор аренды земельного участка от 02.10.2017 года**, зарегистрированный 16 октября 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, 39:15:142015:1413-39/003/2017-2;

1.10.5 **Проектной декларации № 39-000883 от 27.09.2019г.**

1.10.6 **Заключение №166 о соответствии застройщика** и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1, статьи3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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» от 01 октября 2019г;

1.11. Проектная декларация и вся необходимая информация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, предусмотренная Законом №214-ФЗ, размещена на официальном сайте Застройщика eurobaltplus.ru в сети Интернет, оригинал проектной декларации

находится у Застройщика.

2. Предмет Договора

2.1 Застройщик по настоящему договору обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц (подрядных организаций) построить на земельном участке площадью 21311 (двадцать одна тысяча триста одиннадцать) квадратных метров, с кадастровым номером 39:15:142015:1413, расположенном в **Калининградская область, город Калининград, ул. Аллея Смелых - Карамзина - Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными административными помещениями и пристроенным подземным паркингом (№1 по ГП)**, именуемый в дальнейшем «Объект» и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру, определенную настоящим договором. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность Квартиру, характеристики которой указаны в п. 2.4 по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2 **Многоквартирный жилой дом (№1 по ГП)** имеет следующие характеристики:

- **Функциональное назначение объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными административными помещениями и пристроенным подземным паркингом (№1 по ГП);**

- **Характерные особенности:** Здание запроектировано девятиэтажное с подвальным этажом, при этом: количество секций в здании- 5 сек. (включая паркинг), количество подземных этажей (этажность)-9эт., количество этажей здания (в том числе подвальный)- 10эт. На первом этаже располагаются офисные помещения, высота офисных помещений составляет 3,5м. На втором-девятом этажах располагаются жилые квартиры, высота жилых этажей составляет 2,76 м. В подвальном этаже здания предусмотрены внеквартирные кладовые. Пристроенный подземный паркинг

- **Иные характеристики: сети и системы инженерно-технического обеспечения: энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, системы связи.**

- **Материал наружных стен и каркаса объекта: многоквартирный жилой дом каркасного типа из сборных железобетонных конструкций системы «КУБ 3V». Наружные стены всех жилых этажей из газосиликатного блока. Межкомнатные перегородки из газосиликатного блока. Перекрытия из сборных железобетонных плит системы «КУБ 3V». Крыша- плоская рулонная с внутренним водостоком.**

- **Основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства:**

№ п./п.	НАИМЕНОВАНИЕ	Ед. изм.	Количество.
1	Площадь земельного участка, в том числе:	м ²	21311,00
2	Площадь застройки, в том числе:	м ²	3108,5
3	Площадь озеленения участка (I этап)	м ²	429,3
4	Уровень ответственности здания		II
5	Общая площадь здания	М2	18341,69
6	Количество этажей	Шт.	10
	Подвальный этаж	Шт.	1
	Этажность	Шт.	9
7	Количество секций	шт.	5
8	Количество лифтов	Шт.	4
9	Класс энергоэффективности		B+
10	Класс сейсмостойкости здания	балл	6 баллов по шкале MSK-64
11	Общее количество квартир:	шт.	176
	В том числе однокомнатных	шт.	128
	В том числе двухкомнатных	шт.	32
	В том числе трехкомнатных		16

2.3 Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с **проектной декларацией, с документацией, связанной со строительством многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями и пристроенным подземным паркингом (№1 по ГП) на сайте и в офисе Застройщика.**

2.4 Объектом долевого строительства является квартира, расположенная на

___ (_____) **этаже** многоквартирного жилого дома (№1 по ГП), общей площадью по проекту _____ (_____) квадратных метров, **строительный номер квартиры** ____ (_____). В целях толкования настоящего договора указанная проектная общая площадь квартиры определяется как сумма всех площадей: **холл** ____ (_____) квадратных метра, **ванная** ____ (_____) квадратных метров, **кухня** ____ (_____) квадратных метра, **комната** ____ (_____) квадратных метра, **лоджия** ____ (_____) квадратных метра (без учета понижающего коэффициента $k=0,5$). Общая проектная площадь без учета холодных помещений _____ (_____) квадратных метра. **Стороны для целей расчетов по договору условились учитывать общую площадь без применения понижающих коэффициентов.**

Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства, организовать строительство Объекта, производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних и внутренних инженерных сетей, и иных, необходимых объектов, инженерной инфраструктуры, а также работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти города Калининграда, Калининградской области, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участия в строительстве Объекта. Участник долевого строительства также поручает Застройщику передавать построенные внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в собственность города Калининграда, Калининградской области, в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных, эксплуатирующих предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации.

Доля в праве на общее имущество многоквартирного жилого дома, состав общего имущества, подлежащего передаче в долевую собственность Участнику долевого строительства, определяется в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, не может быть отчуждена или передана отдельно от прав собственности на Объект долевого строительства. Описание Объекта долевого строительства соответствует проектной документации (рабочему проекту) **многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями и пристроенным подземным паркингом (№1 по ГП)**. Состав общего имущества собственников помещений указывается в Проектной декларации на Объект. При получении разрешения на ввод в эксплуатацию **многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями и пристроенным подземным паркингом (№1 по ГП)** вместо условной строительной нумерации устанавливается точный почтовый адрес квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства.

2.5 Объект долевого строительства будет обладать следующими техническими характеристиками:

№	Показатель	значение показателя
1	2	3
1	Внутренняя отделка	Помещение передается без отделки, при этом в помещении: полы: выполнена стяжка из цементно-песчаного раствора по междуэтажной тепло-звуко-изоляции; стены: оштукатуренные известково-песчаной раствором; потолок: монолитный железобетонный; оконные заполнения: ПВХ, откосы оштукатурены или выполнены из гипсокартона; входная дверь: металлическая дверь; межкомнатные двери: не устанавливаются;
2	Отопление	индивидуальный (автономный) двухконтурный газовый котел; радиаторы; газовый счетчик индивидуального учета; разводка отопления согласно проекта; полотенцесушитель: не устанавливается;

3	Водоснабжение	водомерный счетчик индивидуального учета; выполнен ввод сантехнических труб холодной воды в помещение согласно проекта;
4	Электроснабжение	электрический счетчик индивидуального учета; разводка проводом согласно проекта и СНиП с установкой розеток и выключателей;
5	Слаботочные сети	согласно проекта
6	Канализация (водоотведение)	Выполнен ввод канализационных труб в помещение, установлен тройник для подключения, согласно проекта. Отсутствуют сантехнические приборы (раковины, ванны, унитазы)

2.6 План объекта долевого строительства прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (приложение №1).

2.7 Характеристики объекта долевого строительства уточняются после окончания строительства многоквартирного жилого дома (№1 по ГП), в составе которой находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь объекта долевого строительства уточняется в соответствии с обмерами организации технической инвентаризации

2.8 Участник долевого строительства обязуется уплатить денежные средства, составляющие цену договора, в размере, в порядке и в сроки, установленные статьей 3.1 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, принять объект долевого строительства в собственность.

2.9 Застройщик обязуется ввести Многоквартирный жилой дом (№1 по ГП) в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП, указанным в проектной документации и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в указанный срок. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного жилого дома (№1 по ГП) – **2 квартал 2022 года**. Продолжительность строительства многоквартирного жилого дома (№1 по ГП) может быть увеличена. В случае, если строительство (создание) многоквартирного жилого дома (№1 по ГП) не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока и предложение об изменении условий договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом размер суммы договора (долевого взноса) Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре, остается неизменным. В соответствии с п.п.2 ч.4 ст.4, ч.3 ст.8 Закона РФ №214-ФЗ от 30.12.04, СТАТЬЯМИ 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать для приемки Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, подписанному со стороны Застройщика, после завершения строительства Объекта. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в **течение трех месяцев** с даты ввода многоквартирного жилого дома (№1 по ГП) в эксплуатацию.

2.10 Застройщик вправе ввести Многоквартирный жилой дом (№1 по ГП) в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства ранее срока указанного в договоре, а Участник долевого строительства обязан в этом случае принять Объект долевого строительства до указанной даты.

2.11 Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства до указанной даты, в любое время после фактического завершения строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при условии соблюдения Застройщиком правил передачи Объекта долевого строительства. При этом Стороны пришли к соглашению, что исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до указанной даты не является досрочным исполнением Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства по смыслу части 3 ст.8 Закона РФ №214-ФЗ от 31.12.2004 года, и не лишает Застройщика права на составление одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3. Цена Договора.

Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Стоимость Квартиры, определенной на момент заключения настоящего

договора, составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, определена исходя из проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.4 настоящего договора.

Стороны установили, что окончательная стоимость Квартиры будет определяться в соответствии с п. 3.4 настоящего договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора долевого участия на эскроу-счет, открываемый в ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «Банк ДОМ.РФ» (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Беференциалу) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Беференциалом, Депонентом и Эскроу-агентом.

3.2.1. Эскроу-агент: ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «Банк ДОМ.РФ», полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, КПП 784143001, БИК044030855.

Место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

Депонент: _____ **гражданин** _____ **Российской** _____ **Федерации**

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК Евробалт Плюс».

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: оплата производится в течение 7 (семи) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области

Срок условного депонирования денежных средств: **до 30 сентября 2022 года**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.2.2 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по договору до даты государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены договора на счет эскроу Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Эскроу-агент на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru:

- сканированную копию настоящего договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации договора;

или

- настоящий договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью

государственного регистратора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2.3 Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.3. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

3.4. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся Участнику долевого строительства Квартиры превысит площадь, указанную в п. 2.4 настоящего договора более чем на 2 (два) квадратных метра, то Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на Квартиру производит доплату Застройщику, исходя из стоимости 1 кв. м общей площади Квартиры, действующей у Застройщика на день внесения суммы доплаты, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего договора. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся Участнику долевого строительства Квартиры уменьшится более чем на 2 (два) квадратных метра, указанной в п. 2.4 настоящего договора, то Застройщик одновременно с передачей Участнику долевого строительства документов, необходимых для регистрации права собственности на Квартиру, производит возврат излишней суммы участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства из расчета стоимости 1 кв. м общей площади Квартиры на момент внесения денежной суммы.

3.5. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 3.2 настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 13 настоящего договора почтой или телеграммой. С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Квартиры с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Квартиры.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Объекта долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими строительными

нормами и правилами, обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре, передать построенные объекты инженерной инфраструктуры и объекты благоустройства на баланс специализированных эксплуатирующих организаций. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Объекта, утвержденного в установленном порядке.

4.1.2. Гарантировать качество Квартиры условиям настоящего договора в течение 5 (пяти) лет со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливаются в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования.

Застройщик не несет ответственность 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 инженернотехнического 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 инженернотехнического 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 Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим договором срока, согласно условиям п. 2.3 настоящего договора. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим договором (п. 2.3) срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о готовности Квартиры к передаче (по почте заказным письмом с уведомлением либо вручает лично под расписку).

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности Квартиры к передаче, также путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика eurobaltplus.ru. Передача Участнику долевого строительства документов для оформления права собственности на Квартиру (передаточного акта, справки о полной оплате, инструкции по эксплуатации Квартиры) производится в офисе Застройщика в рабочие часы.

В случае неприбытия Участника долевого строительства для принятия по передаточному акту Квартиры от Застройщика в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п.2.3 настоящего договора для передачи Квартиры либо после истечения срока, указанного в сообщении (уведомлении) Застройщика, обязательства Застройщика считаются выполненными надлежащим образом. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Квартиры. Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Квартиры. При этом Участник долевого

строительства несет обязательства по содержанию Квартиры.

4.1.4. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Квартиры до ее приемки Участником долевого строительства, кроме случая уклонения от принятия Квартиры и составления одностороннего акта в соответствии с п. 4.1.3 настоящего договора.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Квартиры.

4.1.6. Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

4.2. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены договора в сроки, установленные договором.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению стоимости Квартиры.

5.1.2. Лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика, принять Квартиру по передаточному акту.

В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок Квартиру, Участник долевого строительства обязан об этом письменно сообщить Застройщику.

Учитывая достижение сторонами договора соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта является полученное Застройщиком разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания передаточного акта на Квартиру после ввода жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Квартиры при условии выполнения Застройщиком в Квартире работ, указанных в п. 2.5 настоящего договора.

5.1.3. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переоборудование, возведение внутриквартирных перегородок, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, изменений в несущих конструкциях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

5.1.4. Оплатить расходы, включая государственную пошлину в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, вносимых в него изменений и дополнений, и с регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.1.5. В течение действия настоящего договора не обременять каким-либо образом полученные по договору имущественные права, иначе как в соответствии с 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.

5.1.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Квартиры за период, с даты ввода жилого дома в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Квартиру или составления иного документа о передаче.

Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указывается несоответствие Квартиры, требованиям настоящего договора. Устранение действительно существующих замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, согласованный Участником долевого строительства с представителем Застройщика на Объекте долевого строительства. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру, приемки документов и государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.2.2. До момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения своих обязательств перед Застройщиком по оплате цены настоящего договора в полном объеме, уступить права требования, вытекающие из настоящего договора, третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. В течение 3 (трех) календарных дней после регистрации договора уступки в регистрирующем органе Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации такой сделки.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент исполнения указанных обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка, уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных разделом 3 настоящего договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если Участник долевого строительства более 2 (двух) раз нарушил сроки внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более чем 2 (два) месяца подряд. При этом фактически внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства по его требованию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

6.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований, установленных п. 2.5 настоящего договора.
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.5. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

6.6. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «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.

6.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «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, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «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.

7. Уступка прав по договору

7.1 Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2 О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязана в письменной форме уведомить Застройщика в трехдневный срок.

7.3 Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору долевого участия допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.4 Оформление уступки прав требования по настоящему договору производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

7.5 Уступка прав требования по настоящему договору между Участником долевого строительства и третьим лицом оформляется путем заключения ими соответствующего договора, который подлежит обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обязательная государственная регистрация производится за счет Участника долевого строительства.

7.6 В течение трех рабочих дней после государственной регистрации уступки прав требования по настоящему договору Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику- ООО «Специализированный застройщик Евробалт Плюс» договор уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации.

7.7 Участник долевого строительства несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права требования на получение апартаментов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и по обязательствам заключенного с ними договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства и третьим лицом условий настоящего пункта договора, уступка прав требования к настоящему договору считается не заключенной, обязательств и прав сторон по договору не возникает.

8. Рассмотрение споров

8.1 Споры, возникшие при исполнении и толковании условий настоящего договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия заинтересованной стороны должна быть рассмотрена другой стороной в течение 10 (десяти) календарных дней с даты ее получения.

8.2 В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Особые условия

9.1 С момента государственной регистрации настоящего договора в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и**

картографии по Калининградской области у Участника долевого строительства пропорционально его доли считаются находящимися в залоге строящийся Объект долевого строительства и земельный участок под строительство Объекта долевого строительства. Право залога прекращается с момента подписания Участником долевого строительства передаточного акта на Квартиру.

9.2 Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на:

- межевание земельного участка, указанного в п. 1.9 настоящего договора, а также их разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в п. 1.9 настоящего договора, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
- снятие с кадастрового учета земельного участка, указанного в п. 1.9 настоящего договора, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- изменение границ указанного земельного участка путем их раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большого) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.

9.3 С момента создания Объекта долевого строительства, места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные помещения и оборудование, расположенное в них, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения жилого дома, поступают в общую долевую собственность собственников квартир.

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

9.4 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длются более 3 (трех) месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

10. Прочие условия

10.1 Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего договора, указанный в п. 1 настоящего договора Объект долевого строительства никому не продан, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не является заложенным и перезаложенным, на него не могут быть обращены взыскания в счет погашения долгов со стороны государственных органов и коммерческих предприятий, не имеется никаких оснований для признания компетентными органами данного Договора недействительным.

10.2 В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

10.3 Отчуждение, передача прав, оформление в залог, либо не обременение прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору, в т.ч. и после полной оплаты цены договора, без согласования с Застройщиком не допускается. Любое обременение или передача прав Участником долевого строительства по настоящему договору, произведенное без согласования с Застройщиком, является недействительным.

10.4 Участник долевого строительства подтверждает, что подписал настоящий договор после ознакомления с текстом Договора, проектом, проектной декларацией, планировкой Квартиры, ее оснащением и расположением.

10.5. Целевое назначение встроенных и пристроенных помещений, строений и иных объектов в многоквартирном жилом доме (№1 по ГП) и на придомовой территории устанавливается проектной документацией строительства.

10.6 Застройщик до сдачи многоквартирного жилого дома (№1 по ГП) в эксплуатацию вправе самостоятельно в установленном порядке вносить изменения в проект строительства многоквартирного жилого дома, внося соответствующие изменения в проектную документацию.

10.7 Настоящий договор не теряет свою силу в случае реорганизации Застройщика или изменения его собственника. В случае реорганизации Застройщика обязательства по настоящему договору несет его правопреемник.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

11.2. Все изменения и дополнения к договору оформляются сторонами в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора после государственной регистрации таких изменений и дополнений.

11.3 При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и подписания настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу

11.4. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

11.5. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.6. При изменении данных Участника долевого строительства, указанных в разделе 13 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые данные.

11.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.8. Настоящий договор составлен **в трех экземплярах с Приложениями**, имеющих равное правовое значение, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для **Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области**.

12. Государственная регистрация договора

12.1 Договор участия в долевом строительстве и (или) уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве **подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящейся гостиницы апартаментного типа** и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным **законом** "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

13. Реквизиты и подписи сторон:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
Евробалт Плюс"
ОГРН1103925023234; ИНН3917508136;
КПП 390601001

гражданин Российской Федерации

Тел. _____,
Электронный адрес _____

Расчетный счет:

**ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «БАНК
ДОМ.РФ»**

р/с 40702810804170001182
к/с 30101810900000000855
ИНН 7725038124
КПП 784143001
БИК 044030855
Тел.офис 8 4012-39-88-10

Директор Скалозубов С.С. _____

Приложение №1 — к Договору № ___ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями и пристроенным подземным паркингом (№1 по ГП). I этап по адресу: ул. Аллея Смелых-Карамзина, г. Калининград, Калининградской обл

Объектом долевого строительства является квартира, расположенная на ___ (____) этаже многоквартирного жилого дома, общей площадью по проекту ___ (____) квадратных метров, строительный номер апартамента ___ (____). В целях толкования настоящего договора указанная проектная общая площадь апартамента определяется как сумма всех площадей: холл ___ (____) квадратных метра, ванная ___ (____) квадратных метров, кухня ___ (____) квадратных метра, спальня ___ (____) квадратных метра, лоджия ___ (____) квадратных метра (с учетом понижающего коэффициента $k=0,5$). Общая проектная площадь с учетом холодных помещений ___ (____) квадратных метров без учета понижающего коэффициента $k=0,5$ для холодных помещений

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК Евробалт Плюс» _____

Гражданин (ка) РФ _____