

## ДОГОВОР № \_\_\_\_

долевого участия в строительстве многоквартирного дома по адресу:  
Калининградская область, г. Калининград, Московский район, ул. Луганская, дом \_\_\_\_

г. Калининград

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Капитал-Риэлт»**, свидетельство о государственной регистрации серии 39 №001034342 выдано 19 мая 2006 года, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №9 по г. Калининграду, ОГРН 1063906133158, в лице Генерального директора Корнева Сергея Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик" или «Бенефициар», с одной стороны, и  
Гражданин(ка) \_\_\_\_\_ РФ,

, именуемый(мая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Депонент», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Капитал-Риэлт», имеющее в аренде земельный участок площадью 6805 (шесть тысяч восемьсот пять) кв.м, кадастровый номер 39:15:142017:99, № договора аренды 348/2017-А от 11.08.2017г.. Разрешение на строительство № 39-RU39301000-019-2019 от 05.02.2019 года и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этих земельных участках многоквартирных жилых домов на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект долевого строительства - **жилое** (включая холодные помещения), подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также наружные сети (электричество (кабельные сети), газопровод, канализацию, водопровод, очистные сооружения для ливневых вод), для обслуживания многоквартирного дома, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. За исключением внеквартирных хозяйственных кладовых находящихся в подвальном этаже данного дома.

**Описание Объекта:** Многоквартирный дом, жилое, 5-ти этажный дом, общей площадью 2 581,77 (две тысячи пятьсот восемьдесят одна целая и семьдесят семь сотых) кв.м., материал стен – кирпич, материал перекрытий- сборные железобетонные многопустотные плиты, класс энергоэффективности – В+, сейсмостойкость – б.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

1. Калининградская область, г. Калининград, Московский район, ул. Луганская д.\_\_\_\_ (дом №\_\_\_\_) (второй этап) секция \_\_ (\_\_\_\_) по ГП ) расположена на \_\_\_\_ этаже строительный номер **квартиры** \_\_\_\_ . Количество комнат и проектная площадь: \_\_ (\_\_\_\_) **комнатная** квартира, проектной площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **кв.м**, жилая площадь \_\_\_\_ кв.м., подсобная \_\_\_\_ кв.м., площадь лоджии \_\_\_\_ кв.м., что определено согласно проекту по внутреннему контуру стен, включая холодные помещения.

Окончательное определение Объектов долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.3. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация, о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом. Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объекты долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объекты долевого строительства.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При заключении настоящего договора стороны согласовывают и подписывают копию поэтажного плана с выделением на нем результата участия в долевом строительстве (Приложение № 1).

2.3. Срок передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливаются в течение 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства. Срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию – 3 (третий) квартал 2021г.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства до их передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объектов долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ руб. 00 копеек

3.3. Уплата цены Договора Участником долевого строительства (Депонентом) осуществляется путем внесения денежных средств (далее по тексту также – Депонируемая сумма) на специальные банковские счета эскроу (далее – «счет эскроу»), открываемые в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург»)), зарегистрированном Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения и адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, БИК 044030790, адрес эл. почты: Escrow@bspb.ru, тел. 8 (812) 3295050 (далее по тексту – «Эскроу-агент», «Банк»), с которым у Застройщика (Бенефициара) заключено Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи № №Э/2019/09 от "23" Сентября 2019 года, для их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Депонентом, Эскроу-агентом и Бенефициаром (далее – Договор счета эскроу), с учетом следующего:

- Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ руб. 00 копеек

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года, но не ранее государственной регистрации Договора и не позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства;

- Срок условного депонирования – до «31» марта 2022 года.

Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства за счет \_\_\_\_\_ средств в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ руб.00 коп.

- в течение 3 (трех) банковских дней со дня государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу.

3.4. Датой исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате цены Договора считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

3.5. В случае увеличения общей площади Объектов долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 кв.м. - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – за 1 кв.м, но не позднее дня подписания сторонами передаточного акта. **Оплата стоимости лоджии исчисляется с применением коэффициента 1,0 поскольку предусмотрено и выведено отопление.**

3.6. В случае уменьшения общей площади Объектов долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 3.5. Договора, не позднее дня подписания сторонами передаточного акта.

3.7. Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику затраты по водо-, газо-, электроснабжению с момента принятия Объектов по актам (в том числе промежуточным) до момента передачи сетей водо-, газо-, энергоснабжающим организациям. Сумма затрат определяется в соответствии с показаниями измерительных приборов (счетчиков). Компенсация производится единовременным платежом в трехдневный срок после получения уведомления от Застройщика о необходимости произвести оплату.

### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объектов и о его готовности к передаче, а также предупреждение о необходимости их принятия и о последствиях бездействия не позднее, чем за один месяц до наступления срока передачи Объектов.

4.1.3. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное извещение, либо по эл. почте, либо путем смс уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

4.1.4. После подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.1.5. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства в случае получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ранее срока, указанного в пункте 2.3 Договора

4.1.6. В случае, если строительство Объекта долевого участия не может быть завершено в предусмотренный Договором срок. Застройщик не позднее, чем за один месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства нижеперечисленные документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, и передаточные акты или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.9. Застройщик обязуется в период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении указанных в пункте 1.2. Объекта.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Оказать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по актам приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. Самостоятельно заказать и оплатить кадастровый паспорт Объекта.

4.2.6. В течении десяти дней после подписания Договора зарегистрировать их в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и вернуть Застройщику один экземпляр Договора.

4.3. До сдачи Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства его Объекта по актам приема-передачи, выполнение в них каких-либо работ Участником долевого строительства или привлеченными им лицами, возможно только с письменного согласия Застройщика.

4.4. После оформления права собственности на Объект долевого строительства Собственник не вправе устанавливать на фасаде многоквартирного жилого дома какие-либо конструкции, в том числе кондиционеры, спутниковые антенны, защитные короба для инженерных сетей, не допускать крепление к стенам вывесок, указателей и любых иных предметов.

4.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточных актов или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.7. Заключить с Эскроу – агентом и Бенефициаром Договор счета эскроу с учетом положений п. 3.3. Договора.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объекты долевого строительства.

5.1.2. До момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик в праве самостоятельно вносить изменения в проект по изменению планировки жилых и нежилых помещений, объединения жилых и нежилых помещений в соответствии с заявлениями Дольщиков. Данные изменения не должны противоречить нормативным требованиям.

5.1.3. При уклонении участника долевого строительства от принятия объектов долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объектов долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объектов долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в ФГУП «Калининградское БТИ» для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Объект долевого строительства должны соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта долевого строительства

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму процентов в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

6.6. 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.

## **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

Объект передаются Участнику долевого строительства со следующей характеристикой:

- установлена входная металлическая дверь;
- установлены стеклопакеты, остекление лоджии участник выполняет по-своему усмотрению и за собственный счет;
- смонтирована система отопления с двухконтурным газовым котлом;
- разведена система электроснабжения с установкой розеток и выключателей;
- установлены приборы учета электроэнергии, воды и газа;
- подведены водопровод и канализация;
- стены оштукатурены;
- на полу выполнена цементно-песчаная стяжка

7.2. Передача Объектов долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по

оплате. Конкретный срок передачи может корректироваться в зависимости от продолжительности пуско-наладочных работ на инженерных сетях и оборудовании Объекта.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объектов долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

## **8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- 2) прекращения или приостановления строительства Объектов долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 4) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- 5) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать у Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае если Участник долевого строительства не внес денежные средства в месяце, указанном в графике оплаты долевого взноса, цена квадратного метра может быть пересмотрена в соответствии с ценами, действующими в месяце фактической оплаты. В связи с этим цена договора может подлежать изменению.

8.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств более чем на два месяца. При этом Застройщик лишается права на отказ от исполнения Договора по указанному основанию в случае принятия, им просроченного исполнения.
- 2) при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения периодических платежей, т.е. с нарушением срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или с просрочкой внесения платежа в течение более чем два месяца.
- 3) в иных предусмотренных Договором случаях.

8.4. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке со дня направления другой стороне уведомления об отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом, либо с отметкой о вручении другой стороне.

8.5. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пункте 8.1., 8.3, Участник долевого строительства отказывается от права требования на результат участия в долевом строительстве

8.6. При расторжении настоящего Договора денежные средства со счета эскроу, внесенные Депонентом в счет уплаты цены Договора, подлежат возврату Эскроу – агентом на банковский счет Депонента, реквизиты которого указаны в Договоре счета эскроу, в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ и Договором счета эскроу.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора в порядке, предусмотренном п.3.3. Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика и Кредитора, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 10.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.
- 10.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. А также, (в том числе в случае нарушения Участником долевого строительства пунктов 3.3 и 3.5 Договора), Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от суммы Договора.
- 10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.
- 10.5. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по Договору, в том числе при Дополнительной оплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства за счет его собственных денежных средств.

## 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), пандемии, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором. Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае, не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

При этом извещение считается надлежащим, если оно направлено по адресу, указанному в настоящем Договоре.

12.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### ЗАСТРОЙЩИК

**ООО «Специализированный застройщик  
Капитал-Риэлт»**

238434, Россия, Калининградская область,  
Багратионовский район, п. Нивенское, ул.  
Октябрьская, д. 2б,  
ИНН/КПП 3906156718 / 391501001,  
ОГРН 1063906133158,  
р/с № 40702810594930000383  
Северо-Западный Филиал ПАО Росбанк,  
г. Калининград.  
к/с №30101810100000000778,  
БИК 044030778, ОКПО 73340850

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корнев С.С. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Приложение № 1

К договору № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Калининград, Московский район, ул. **Луганская**  
**д.54 А (дом №\_\_ (\_\_\_\_) (\_\_\_\_) секция \_\_ по ГП)** расположена на \_\_\_\_\_ этаже строительный  
номер квартиры \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Застройщик:

\_\_\_\_\_ Ген. Директор /Корнев С.С./

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /